



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ
NEMOVITOSTÍ**

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

**VLIV SOCIÁLNÍCH ZMĚN VE VYBRANÉ LOKALITĚ MĚSTA
ZLÍN NA CENU NEMOVITOSTI**

THE IMPACT OF LOCAL SOCIAL COMPOSITION OF THE NEIGHBOURHOOD ON THE REAL ESTATES
VALUE IN A SELECTED LOCALITY OF THE CITY OF ZLÍN

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Klára Francová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2021

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Klára Francová**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**
Akademický rok: 2020/21
Ústav: Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Vliv sociálních změn ve vybrané lokalitě města Zlín na cenu nemovitosti

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Revitalizace a remodelace částí měst je často doprovázena gentrifikací celých čtvrtí či částí měst, což se může projevit změnou cen nemovitostí. V diplomové práci bude popsána vybraná lokalita z hlediska urbanistického a sociologického vývoje, budou shromážděny podklady pro hodnocení změn využití staveb v lokalitě a stanovena kritéria pro posuzování a hodnocení. Budou vytvořeny relevantní databáze prodejů nemovitostí za několik let. Na základě změny charakteru prostředí bude zjišťováno, jak se změnila cena nemovitostí. V závěru budou uvedeny vysvětlující komentáře vysledovaných závislostí a případně doporučení či zobecnění zásad revitalizace městských částí vč. základních podmínek pro výběr lokality vhodné pro remodelaci.

Cíle diplomové práce:

Zjištění a vyhodnocení pozitivních a negativních vlivů gentrifikace a revitalizace na ceny nemovitostí v lokalitě.

Seznam doporučené literatury:

SCHMEIDLER, K. Sociologie v architektonické a urbanistické tvorbě. Brno: Zdeněk Novotný, 2001. ISBN 80-238-6582-X.

CHRISTENSEN, K., LEVINSON, D. Gentrification. Thousand Oaks, Calif.: Sage Publications, 2003. ISBN 0761925988.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2020/21

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt

Cílem návrhu je sociologická analýza, interpretace a stavební a urbanistické doporučení týkající se vlivu sociálních změn v lokalitách na kvalitu života v lokalitě a také na cenu realit v daném místě. Sociální změny mohou být negativní, kdy dochází k sociální degradaci lokality a tím i často k degradaci kvality prostředí, mezilidských vztahů a často i sociální deviaci (např. kriminalitě). Pozitivní změny představuje především gentrifikace, která zahrnuje změny sociálního a fyzického prostředí, negativním doprovodným jevem je ale zdražování života v lokalitě, které vytěsňuje starousedlíky.

Podle našich zkušeností jsou tyto oblasti kvality života a ceny realit propojené a je možné využít synergického působení změn na úpravy jak hmotného, tak i sociálního životního prostředí.

Abstract

The aim of this proposal is sociological analysis, interpretation, construction and urbanistic recommendation related to an impact of social changes in specific neighborhood on life standards and real estates' costs in the area. Social changes could be negative, such as social degradation of certain area, worsening of quality of the environment, worsening relationships and also social deviation (for example criminality). Positive changes represents mostly gentrification, which includes positive changes of social and tangible environment. These are followed by price increase of life standards which is displacing old settlers. In our experience these areas of life standards and real estates prices are linked and it is possible to use synergistic influence of changes to adjust tangible and social environment.

Klíčová slova

Gentrifikace, sociální úpadek, sociální charakteristiky lokality, cena nemovitosti, bezpečnost prostředí

Keywords

Gentrification, worsening of local social characteristic, social features of neighbourhood, market value of possessions, local safety and security

Bibliografická citace

FRANCOVÁ, Klára. Vliv sociálních změn ve vybrané lokalitě města Zlín na cenu nemovitosti. Brno, 2021. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/132006>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Vítězslava Hlavinková.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Vliv sociálních změn ve vybrané lokalitě města Zlín na cenu nemovitosti“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat paní Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce, motivaci a podporu při její tvorbě. Děkuji své rodině a kamarádům za jejich velkou podporu a důvěru.

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	12
2.1	Tržní cena	12
2.1.1	<i>Naegeliho metoda třídy polohy</i>	12
2.2	Územní plánování a pojmy	12
2.3	Urbanismus	14
2.4	Urbánní sociologie	14
2.4.1	<i>Chicagská škola</i>	14
2.5	Výzkum	15
2.5.1	<i>Dotazování</i>	16
2.6	Kriminalita	17
3	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU VE VYBRANÉ LOKALITĚ	18
3.1	Poloha města Zlína	18
3.1.1	<i>Poloha výrobního areálu</i>	19
3.2	Historický vývoj města zaměřený na výrobní areál	20
3.2.1	<i>Typizace Zlínské architektury</i>	28
3.3	Územní plán a urbanismus města Zlína	33
3.3.1	<i>Územní plán 2011</i>	33
3.3.2	<i>Územní plán 2020</i>	35
3.3.3	<i>Vymezené plochy a způsoby jejich využití</i>	36
3.4	Podklady pro hodnocení změn využití staveb	39
3.4.1	<i>Aktuální stav budov výrobního areálu</i>	39
3.4.2	<i>Kriminalita ve výrobním areálu</i>	43
3.5	Sociologická analýza	56
3.5.1	<i>Obyvatelstvo</i>	56
3.5.2	<i>Občanská vybavenost</i>	57
3.5.3	<i>Výzkum veřejného mínění o využití výrobního areálu</i>	60
3.5.4	<i>Celková analýza</i>	68
3.6	Databáze prodejů a pronájmů nemovitostí ve výrobním areálu	70
3.6.1	<i>Prodej nemovitostí</i>	70
3.6.2	<i>Pronájem bytových a nebytových prostor</i>	73
4	VLASTNÍ NÁVRH ŘEŠENÍ	78
4.1	Návrhy z kriminality	78
4.2	Návrhy ze sociologické analýzy	78

4.3	Návrhy z databáze prodeje a pronájmu nemovitostí	80
4.3.1	<i>Kritéria k posuzování bytových a nebytových prostor</i>	80
5	ZÁVĚR	82
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	84
	SEZNAM TABULEK	86
	SEZNAM GRAFŮ	86
	SEZNAM OBRÁZKŮ	87
	SEZNAM PŘÍLOH	88

1 ÚVOD

V některých městech se nachází oblasti, pro které se nenašlo využití, a tak chátrají. Jedním ze způsobů vhodného začlenění těchto oblastí zpět do celku města je její revitalizace. Tento proces bývá často doprovázen změnou struktury obyvatel a ekonomiky v oblasti, což se může projevit změnou cen nemovitostí.

Diplomová práce je zaměřena na bývalý výrobní areál Baťova závodu ve městě Zlíně, kde už několik let probíhá postupná revitalizace. Vzhledem k rozsáhlosti areálu bude tento proces probíhat ještě několik let. Několik budov už revitalizací prošlo, čímž se do oblasti začala postupně přesouvat občanská vybavenost. Můžeme tedy sledovat, jaký to má vliv na sociologický vývoj a zdali se zde upravuje cena nemovitostí. Otázka gentrifikace byla v práci uchopena atypickým pohledem. V této oblasti nepřebývají žádní starousedlíci ve smyslu původních obyvatel, ale vyskytují se zde průmyslové výroby, které v této oblasti působí několik desítek let. Kvůli revitalizaci budov získává oblast nový způsob využití, který zvedá její hodnotu. Situace se postupně může dostat do bodu, kdy budou probíhat masivní odkupy budov výroby a skladování investory ve smyslu tvorby zisku. Původní výrobní firmy tak mohou být vytlačeny mimo toto území a Zlín by tak mohl začít ztrácet průmysl.

V teoretické části jsou vymezeny základní pojmy potřebné pro rozsah této práce. V analytické části je popsána vybraná lokalita z pohledu urbanistického a sociologického vývoje. Následně jsou identifikovány a shromážděny podklady pro hodnocení změn využití staveb. Jsou zde také definována kritéria pro posuzování a hodnocení těchto změn a taky byly vytvořeny databáze prodejů nemovitostí v oblasti od roku 2014. Následně jsou porovnány výsledky z nashromážděných podkladů a porovnány se změnou cen nemovitostí. Ve vlastním návrhu řešení jsou doporučení ke každé analýze uvedených podkladů.

Hlavním cílem práce je sociologická analýza, interpretace a stavební a urbanistické doporučení týkající se vlivu sociálních změn v lokalitách na kvalitu života v lokalitě a také na cenu realit v daném místě.

2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

V této kapitole budou přestaveny některé pojmy, které budou použity průběžně v celé práci.

2.1 TRŽNÍ CENA

Tržní cena je jakákoli cena, na které se dohodne prodávající s nakupujícím a následně se za tuto cenu obchod uskuteční.

2.1.1 Naegeliho metoda třídy polohy

Pomocí této metody se oceňují pozemky. Základní myšlenka je, že stavba je postavena na pozemku, a tím ovlivňuje jeho cenu. Ke správnému určení ceny je potřeba vědět reprodukční cenu všech staveb na pozemku, zastavěnou plochu stavbami a celkovou výměru všech pozemků v jednom funkčním celku.

Pomocí třídy poloh se určí procentuální zastoupení stavby na pozemku, ze kterého se následně dělá přepočít z ceny stavby na cenu pozemku.

2.2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A POJMY

Územní plánování řeší soustavně a komplexně funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a koordinuje jeho výstavbu věcně a časově. Vytváří podmínky k zabezpečení trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot se souběžným zájmem o životní prostředí a ochranu půdy, vody a ovzduší. (1, s. 13)

Úkoly a činnosti zahrnuté v územním plánování jsou stanovení limitu využití území, reguluje funkční a prostorové uspořádání území, určuje nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území a určí jeho následné využití, vymezuje chráněná území, objekty, oblasti klidu a ochranná pásma a zabezpečuje jejich ochranu, určuje zásady a podmínky koordinace výstavby, posuzuje a hodnotí technické důsledky budoucích staveb a navrhuje jejich nezbytný počet podmiňující jejich využití, řeší umístění staveb, stanoví územně technické, urbanistické a architektonické zásady, navrhuje využití území pro urbanistický rozvoj, tvoří podklady pro tvorbu koncepcí výstavby a technického vybavení. (1, s. 13-14)

Orgány územního plánování jsou obce, okresní úřady, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo obrany. (1, s. 16)

Regulační plán určuje způsob využití jednotlivých pozemků a určuje jejich regulační prvky plošného a prostorového uspořádání. Když k území není schválen územní plán, tak se stanoví regulační plán hranice zastavitelného území a současně se vyznačí hranice území zastavěného. Regulační plán se vytváří pro celé území obce nebo jeho část s jednoznačnými územně technickými a urbanistickými podmínkami. (1, s. 16)

Pojem asanace není v předpisech stavebního práva definovaný, proto se zde vychází z obecných zvyklostí jeho výkladu. V oblasti územního plánování je asanace chápána jako úprava, směřující ke zlepšení stávajícího stavu prostředí. Někdy bývá asanace spojována s kompletní, plošnou demolicí stavby, změnou uspořádání a nahrazení stavbami novými. V případě provedení asanace dle schváleného územně plánovací dokumentace je možné dle § 108 zákona vyvlastnit potřebné pozemky a stavby nebo jejich vlastnická práva omezit. (2, s. 121)

Rekonstrukce je změna staveb nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou. Podmínky a pravidla pro povolování změn staveb je možné stanovovat i regulačním plánem. (2, s. 132)

Rekultivace či rekultivační zásah je chápán jako zušlechtění a zúrodnění, které se váže na zemědělsky využívané území či znehodnocené. Vymezení ploch pro rekultivaci je vhodné prostřednictvím územního plánu obce. (2, s. 132)

Informace o území, potřebné pro zpracování územně plánovací dokumentace obsahují:

- Demografické, sociální a ekonomické údaje
- Sídlní struktura, vztahy jednotlivých sídel
- Životní prostředí a jeho jednotlivé složky
- Geologie a nerostné suroviny
- Ochrana přírody a krajiny
- Hygiena prostředí
- Kulturní památky a dědictví
- Technické vybavení/infrastruktura
- Dopravní vybavení/infrastruktura
- Občanské vybavení/infrastruktura
- Nakládání s odpady
- Civilní ochrana a obrana státu

Udržitelný rozvoj uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Jeho základní pilíře jsou ekologický/enviromentální, sociální a ekonomický. (3, s. 7)

2.3 URBANISMUS

Urbanismus je disciplína, jejímž cílem je navrhovat celé sídelní útvary ve společensky funkční a udržitelné celky. Reguluje a tvoří uspořádání sídel a jejich částí s napojením na krajinu. Urbanismus řeší harmonii architektury, uspořádání území, ekologické rovnováhy s cílem udržitelného rozvoje. (4)

Sídelní útvar je seskupení sídelních jednotek k trvalému i dočasnému obývání na určitém území. Hlavní dělení je na sídla městská a venkovská. Městské sídlo je mnohem mladší druh osídlení. Obvykle je od venkovského odlišen počtem obyvatel, charakterem zástavby a nachází se zde vyšší stupeň anonymity. Venkovská sídla se značí hospodařením a zemědělstvím převážně v minulosti. (5)

Revitalizace označuje komplexní opravu či oživení všech důležitých funkčních částí, které již nevyhovují současným požadavkům. Přináší zásadní zlepšení technických i užitných vlastností a zlepšuje ekonomiku v lokalitě. Formou revitalizace může být gentrifikace, ale tak přestavba.

Remodelace je proces znovuvytvoření dříve vzniklého prvku za účelem jeho obnovení.

Gentrifikace je proces, při kterém dochází k vytlačování původního obyvatelstva z dělnických čtvrtí centra města specifickými skupinami obyvatel jako jsou mladí, vzdělaní, umělci nebo obyvatelé s vysokými příjmy. Tento přesun většinou doprovází ekonomický růst a zhodnocení čtvrti. Tento proces probíhá převážně ve velkých městech. (6)

2.4 URBÁNNÍ SOCIOLOGIE

Urbánní sociologie neboli sociologie města se zabývá studiem společenského života a lidské infrastruktury. Je součástí sociologie lidských sídel. Město bere jako prostor lidského společenství. Zaměřuje se na studium těchto společenství, jejich vznik a problémy. Poznatky z urbánní sociologie jsou využity i při urbánním plánování. (7)

2.4.1 Chicagská škola

Myšlenka Chicadské školy je v sociologii. Vznikla ve 20. století a je spjata s termíny sociologie města a kriminologie. Poprvé se v této škole objevuje výzkum veřejného mínění. Je pro ni charakteristické ekologické společenství, které sdružuje různorodé prvky (prostorové, sociální a kulturní), které jsou neustále v interakci. (7)

2.5 VÝZKUM

Efektivní výzkum zahrnuje 5 kroků. Jsou to:

- definování problému a cílů výzkumu,
- sestavení plánu výzkumu,
- shromáždění informací,
- analýza a vyhodnocení informací,
- prezentaci výsledků. (8, s. 47)

Cíl výzkumu

Prvním krokem je pečlivá definice cílů a problémů výzkumu. Výzkum by měl být prováděn jen tehdy, pokud výnos z jeho provedení bude vyšší než náklady na něj. Hodnota získaných informací závisí na pravdivosti a platnosti výsledků a využitelnosti získaných poznatků. (8, s. 47)

Metody

Výzkumnou metodu určuje značně cíl výzkumu. Rozlišit lze 3 metody:

- badatelský – shromáždění předběžných údajů, kdy cíl je definován velmi široce (odborné rešerše, případové studie, rozhovory),
- popisný – poskytnutí přesné informace o konkrétním aspektu je prováděno nejčastěji (dotazníky),
- kauzální – prověření vztahu příčiny a následku (formou experimentu). (8, s. 47-48)

Plán výzkumu

Dalším důležitým stádiem je sestavení efektivního plánu pro sběr informací. Je třeba znát odhad nákladů na realizaci. V plánu je třeba definovat informační zdroje, výzkumné přístupy, nástroje a výběr respondentů. (8, s. 48)

Shromáždění informací

Toto stádium je velmi důležité pro kvalitní data. Mohou se vyskytnout velmi časté problémy jako odmítnutí spolupráce respondenta, nepoctivé odpovědi nebo zaujatost odpovědí. Je potřeba si na tyto a další možné problémy dát pozor, aby nezneškodily výstupy z výzkumu. (8, s. 51)

Analýza a vyhodnocení informací

Snahou kvalitního výzkumu je odvodit potřebné závěry ze shromážděných informací. Informace je potřeba roztřídit, klasifikovat a vytvořit z nich přehlednou tabulku k zjištění četnosti výskytů sledovaných veličin i z několika hledisek. (8, s. 51)

Prezentace výsledků

Výsledky výzkumu musí být zpracovány v ucelených závěrech a doporučení. Získané výsledky je třeba dát do propracovaného souvislého textu s občasným doplněním přehlednou tabulkou, která může být i v rámci přehlednosti přepracována do grafu a diagramu. (8, s. 51)

2.5.1 Dotazování

Dotazování je nejrozšířenější postup výzkumu. Nejčastěji se provádí pomocí dotazníků a záznamových archů. Je potřeba vhodně zvolit druh kontaktu s nositelem informací (respondentem). Dotazování může být buď přímé nebo zprostředkované tazatelem, který vstupuje mezi výzkumníka a respondenta. Dotazování může probíhat písemným kontaktem, osobním rozhovorem nebo telefonickým dotazováním. (9, s. 32)

Písemný kontakt

Písemný kontakt probíhá pomocí dotazníku nebo ankety. Je potřeba dbát správného sestavení dotazníku, aby výsledné informace nemohly být zpochybněny. Dotazník by měl být účelově technický, aby sestavené a formulované otázky co nejpřesněji navedly respondenta na to, co je předmětem výzkumu. Měl by být zároveň psychologicky sestaven tak, aby respondentovi připadal jednoduchý, příjemný a zajímavý. Je třeba dosáhnout toho, aby respondent odpovídal stručně a pravdivě. (9, s. 33)

Typologie otázek

Základní rozdělení otázek je do dvou skupin, a to otevřené a uzavřené případně jejich kombinace. (9, s. 35)

V otevřených otázkách respondentovi nejsou nabídnuty žádné předem definované odpovědi, z kterých by si mohl vybrat. Výhodou těchto otázek je to, že respondenta neomezují a umožňují mu prostor k zamyšlení nad otázkou. Může tazateli vnuknout nový pohled na situaci. Zásadní nevýhoda u tohoto typu otázek je jejich náročnost na zpracování. (9, s. 35-36)

Uzavřené otázky předem nabízejí několik možných odpovědí, ze kterých je respondent nucen alespoň jednu vybrat. Výhoda je v rychlosti vyplnění otázek a jejich následnému zpracování. Definováním odpovědí lze také nasměrovat respondenta na to, co nás zajímá. Nevýhodou je nutnost odpovídat ve variantách, se kterými se respondent nemusí ztotožňovat a mohou působit sugestivně. Respondentovi taky tento typ otázek umožňuje odpovídat nahodile. K omezení negativního průběhu se často k takto uzavřeným otázkám přidává políčko „jiná“, které zastupuje

funkci volné otázky a umožňuje tak respondentovi se k dané otázce vyjádřit, jak potřebuje. Dobré je taky dát respondentovi možnost projevit neznalost či nerozhodnost políčkem „nevím“. (9, s. 37)

Osobní rozhovor

Osobní rozhovor je standardizovaný postup při dotazování jednoho respondenta tazatelem. Tazatel předčítá dotazník vytvořený výzkumníkem a respondent na ně odpovídá. Nevýhodou tohoto postupu je malý dosah a časová náročnost. Rozhovor zachovává méně anonymity než dotazník, ale aspoň je známo, kdo na dotazované otázky odpovídal. Rozhovor lze tak dobře přizpůsobit situaci a umožní případné zodpovězení nejasností respondenta. (9, s. 43)

Telefonické dotazování

Telefonický rozhovor je vhodný pro jeho rychlost a anonymitu. Některým respondentům tento druh dotazování nevyhovuje a předem odmítají odpovídat. Komunikace skrze telefon je velmi omezen bez možnosti využití podpůrných pomůcek. (9, s. 47)

2.6 KRIMINALITA

Kriminalita je veškeré protiprávní jednání jako páčání přestupků nebo trestných činů v dané společnosti za určitý časový úsek. Přestupek je nižší stupeň deliktního společensky škodlivého jednání, které je vymezeno zákonem. Je nižší závažnosti, než je trestný čin. (10)

Delikt je označení jakéhokoli porušení práva nebo jím stanovené povinnosti v nejširším možném smyslu za účelem škodlivého jednání subjektu proti společnosti. (10)

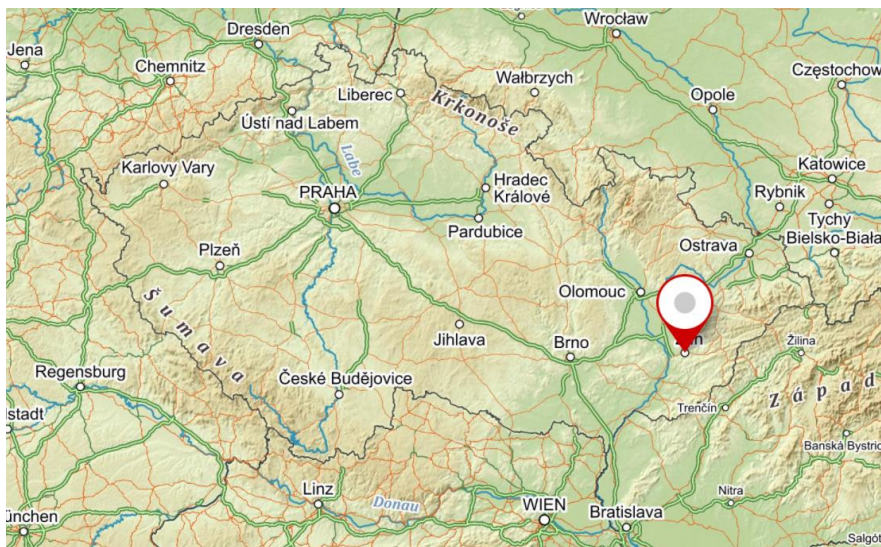
Kontrola kriminality je souhrn mechanismů, které jsou aplikovány pomocí formální nebo neformální cesty k dosažení žádoucího stupně konformity občanů v udržení kriminality na co nejnižší úrovni. Formální kontrola zahrnuje regulační opatření státu, státních orgánů a organizací. Neformální kontrola je společenská, zájmová, humanitární, církevní i samotných občanů. (10)

3 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU VE VYBRANÉ LOKALITĚ

V první části analýzy je práce zaměřena na polohu, historický vývoj, typizovanou architekturu a urbanismus města Zlína a jeho výrobního areálu. Touto úvodní analýzou budou poskytnuty veškeré potřebné základní informace k pochopení řešené situace v této práci. Druhá část analýzy je zaměřena na data k hodnocení změn využití staveb. Součástí dat je sociologická analýza.

3.1 POLOHA MĚSTA ZLÍNA

Zlín se nachází na východě České republiky kousek od hranic se Slovenskem. Je to hlavní město Zlínského kraje.



Obrázek 1: Poloha města Zlína v České republice (Zdroj: (11))

V blízkosti Zlína se nachází další velká města jako Kroměříž na severozápadě, Vsetín na severovýchodě a Uherské Hradiště na jihozápadě. Přes město Otrokovice vede napojení na dálnici D1 přes dálnici D55.

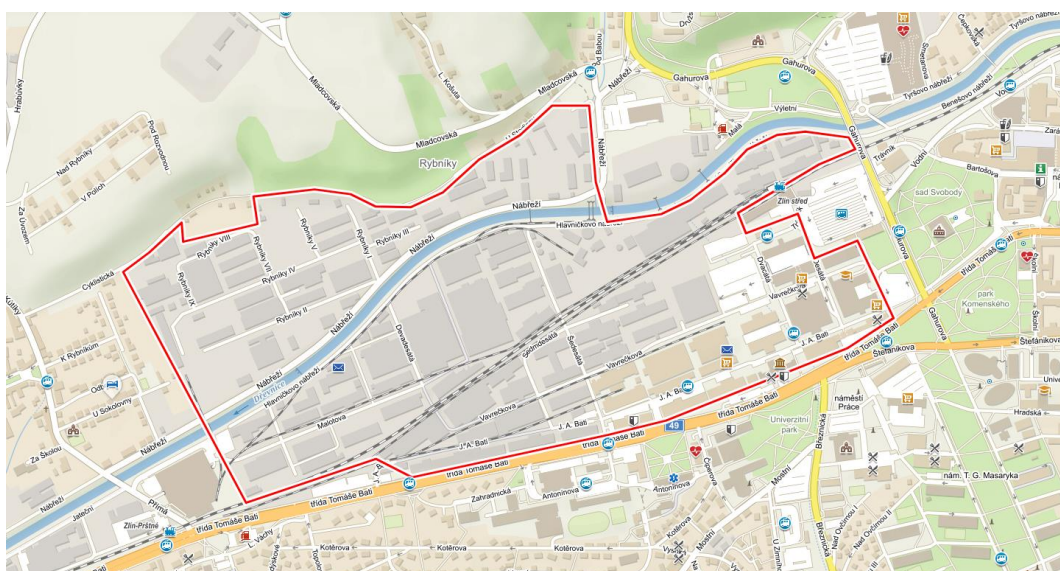


Obrázek 2: Hranice města Zlína v mapě (Zdroj: (11))

Statutární město Zlín leží ve východní části Moravy mezi Hostýnskými a Vizovickými vrchy. Město se nachází v údolí, kde po celé jeho délce protéká řeka Dřevnice. Zlín má rozlohu 103 km² v nadmořské výšce 223 m. n. m.

3.1.1 Poloha výrobního areálu

Výrobní areál se ve Zlíně nachází v severozápadní části městského centra. Areál tvoří nad 106 budov, které dříve patřily do jednoho celku. Na jihu tento areál odděluje hlavní ulice třída Tomáše Bati. Na východu je to ulice Gahurova. Skrze areál protéká řeka Dřevnice, nad níž areál ještě částečně pokračuje.



Obrázek 3: Výrobní areál Zlín (Zdroj: (11))

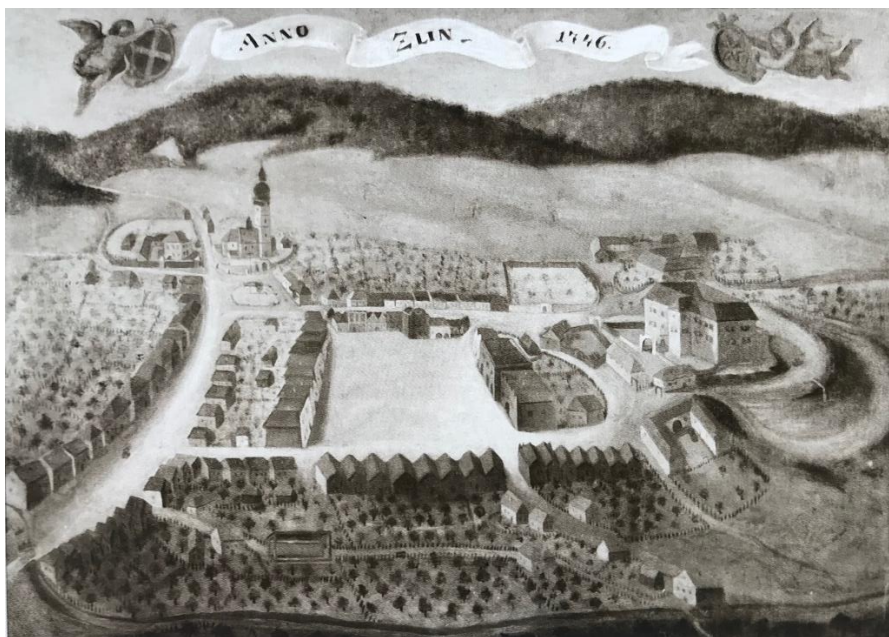
3.2 HISTORICKÝ VÝVOJ MĚSTA ZAMĚŘENÝ NA VÝROBNÍ AREÁL

Město Zlín bylo vybudováno ve velmi výhodné pozici u řeky Dřevnice. Skrze Zlín vedla spojovací cesta mezi Holešovem s Uherským Brodem a taky cesty dále na východ. Jedni z prvních majitelů Zlína byli Vilém a Fricke z Egerberka, kteří roku 1322 prodali své moravské statky Elišce Rejčce. Ve 14. století Zlín ještě mnohokrát změnil svého majitele. Roku 1397 se Zlínu dostalo rozšíření městských práv, kdy mu byla udělena stejná práva jako městům Olomouc a Brno ve svobodě obchodů a požitků k věčnému užívání. Zároveň Zlín získal právo na odúmrtí statků zlínských obyvatel. Tyto výsady udělil městu jeho tehdejší majitel Zdeněk ze Štemberka. Městu to umožnilo rozvoj zejména v městské živnosti. Tímto v druhé polovině 15. století Zlín získal titul města. (12, s. 27-30)

V 16. století se Zlín konečně začal rozvíjet. Získával privilegia v podnikání i správě města. Rozšiřovalo se zemědělské působení v okolí a zakládaly se nové vesnice. Významné postavení ve Zlíně zaujalo řemeslo soukenictví. Bohatí soukeníci měli vlastní rámy a barvírnu. Další velmi oblíbeným řemeslem bylo ševcovství a řeznictví. Své výrobky prodávali na jarmarku, který mohli pořádat dvakrát ročně na povolení krále Vladislava II. Jagelonského roku 1509 nebo v okolních městech. Velmi výnosné bylo šenkování vína, na které mělo povolení ve městě čtvrtina obyvatel. Velikostí se Zlín řadil k větším a lidnatým městům. Během 16. století se ve Zlíně zvýšil počet evidovaných domů ze 154 na cca 215. Ke konci století žilo ve Zlíně kolem 1500 obyvatel. Z nich se zhruba třetina věnovala řemeslné výrobě a patřila k majetné vrstvě. Základem tehdejšího města Zlína bylo náměstí (rynek) s napojenou sítí jedenácti ulic, zámek nacházející se kousek od náměstí směrem na západ, římskokatolický kostel svatého Filipa a Jakuba a jednopatrová radnice. (12, s. 33-37)

V následujících letech v 17. století byly pro město Zlín velkou ztrátou. V důsledku třicetileté války a valašského povstání bylo spoustu domů vypáleno a vydrancováno. V důsledku opakovaných vpádů bylo město natolik poničeno, že k roku 1656 zbylo pouhých 82 domů. (12, s. 37-39)

Až v 18. století znovu započal hospodářský rozvoj a populační růst. Opravovaly se zničené domy a později se i začaly stavět nové. Stále byla dominantní řemeslná výroba, jako zdroj obživy. Dle soupisu z roku 1789 bylo ve Zlíně evidováno 59 soukeníků, 52 ševců, 21 tkalců, 15 bednářů, 14 hrnčířů, 8 řezníků, 6 krejčích a 3 kolářů. Ke konci 18. století bylo ve Zlíně 1900 obyvatel žijících v 300 domech. Jako první manufaktura ve Zlíně byla provozovna na bělení konopného plátna vykoupeneho od tkalců ze Zlína a blízkého okolí. Provozovna byla v prostorách Zlínského zámku a pracovalo zde 10-14 dělníků. Manufaktura fungovala dva roky. (12, s. 39-40)



Obrázek 4: Celkový pohled na Zlín, 1746 (Zdroj: (12))

V první polovině 19. století bylo ve Zlíně 402 domů a 2630 obyvatel. Ve městě se kromě neustále rozvíjícího se řemesla a obchodu začalo s chovem ovčí, které se vyvážely až do Rakous a Slezska. V tomto století se Zlín zbavil titulu poddanského města a získalo možnost dalšího rozvoje. Z řemeslníků se po zrušení cechů stali živnostníci a podnikatelé. Ve Zlíně krátce fungovala sirkárna a dále první velkovýroba obuvi, která poskytovala okolo 200 pracovních míst. Ta ale byla po osmi letech zavřena. Největší rozvoj Zlína započal na konci 19. století, kdy sourozenci Baťovi založili obuvnickou dílnu, která dále vyrostla v závod a napojení města na železniční síť Otrokovice-Zlín-Vizovice, která umožnila rozvoj průmyslové výroby v regionu. (12, s. 40-47)



Obrázek 5: Celkový pohled na Zlín, 1846 (Zdroj: (12))

V příležitosti napojení Zlína na železniční síť se obuvnická firma takticky přestěhovala ze zlínského náměstí do nové menší budovy u nádraží. V této fázi firma disponovala 120 pracovními místy. Výstavba dalších budov a jejich výrobní vybavení bylo inspirováno tehdejšími trendy v Americe. Na začátku 20. století firma bojovala s prvním vážným sociálním konfliktem mezi odbory a vedením firmy o propuštění jednoho zaměstnance a nastolení nových mzdových požadavků. Vedení neustoupilo a účastníky stávky nakonec propustilo. Díky této situaci se v budoucnu podobné stávky nekonaly. V prvním desetiletí vypukla zakladatelská horečka a vznikla řada dalších továren inspirovaných úspěchem firmy Baťa. Zlín se stal živým průmyslovým střediskem, kde pracovali lidé i z okolních vesnic. Ve městě se vytvářely podmínky pro stabilizaci pracovních sil. V důsledku takového rozvoje nechala firma Baťa roku 1912 postavit šest dělnických rodinných dvojdomků pro své zaměstnance a vilu Tomáše Bati navrženou architektem Janem Kotěrou. Roku 1913 byla ve Zlíně postavena elektrárna. Firma prosperovala i za první světové války, kdy získala zakázku na 50 tisíc párů vojenských bot, kterou nezvládla pokrýt sama, a tak se o ni podělila s dalšími čtyřmi výrobci ve Zlíně. Kvůli válce se snížil počet obyvatel o 68 a bylo i několik menších stávek. Po válce radnici ovládli komunisté, ale ne na dlouhou dobu. Kvůli narůstajícím konfliktům mezi vedením firmy Baťa a radnicí se roku 1923 stal starostou města sám majitel firmy Tomáš Baťa. V té době ve Zlíně žilo přes 4678 obyvatel. (12, s. 48-53)



Obrázek 6: Pohled ze staré elektrárny na první tovární budovu A. a T. Baťa (Zdroj: (12))

Během 20. a 30. let zažíval Zlín svůj největší rozvoj, kdy se díky Tomáši Baťovi jakož to řediteli firmy Baťa a starostovi města podařilo sjednotit zájmy rozvoje firmy a obce. Náročné období bylo mezi rokem 1921-1923, kdy kvůli hospodářské krizi klesla koupěschopnost v zemi a firma musela propustit kolem 2190 zaměstnanců. Dne 1.9.1922 udělal T. Baťa zásadní krok, který vrátil firmu do produkce a vyhlásil snížení cen bot o 50 procent. Zároveň snížil i výdělky svých zaměstnanců o 40 procent, které lehce kompenzoval například snížením cen potravin a dalšího zboží v závodním konzumu. (12, s. 57-58)

Díky záchraně produkce se mohla Baťova firma dále rozrůstat. Koncem roku 1924 byly postaveny tři novostavby. Těmito stavbami se ve Zlíně začala postupně vytvářet klasický ráz zlínské architektury, která se vyznačuje železobetonovou kostrou, širokou vyzdívkou a širokými pásy oken. Byly stavěny úspornou a hromadnou výstavbou dle typizovaných projektů. Na západě města pomalu rostlo tovární město. Ke konci roku 1931 bylo postaveno 39 budov, kde byly umístěny obuvnické provozy, koželužny, strojírny, gumárny, chemické a další pomocné provozy. Zvýšení produktivity práce bylo díky uspořádání dílen podle druhu výrobků a pásové výrobě, kdy roku 1930 bylo zaměstnáno 17 400 pracovníků, co zvládlo zhotovit 21 800 000 párů obuvi. (12, s. 58-59)



Obrázek 7: Pásová výroba v Baťových závodech (Zdroj: (12))

Ve 20. století ve Zlíně docházelo nejen k průmyslovému rozvoji, ale i k formování vztahu lidí k práci a vzájemné součinnosti. Byla vyžadována aktivita, samostatnost a odpovědnost pro maximalizaci produktivního výkonu nejen jednotlivce, ale i dílny a celého podniku. Byl zaveden systém podílu pracovníka jak na zisku, tak i na ztrátě. Účelem byla motivace zaměstnanců k maximálnímu výkonu a hospodárnosti. Díky tomu měly Baťovy výrobky tak nízkou cenu. Většina pracovníků byli mladí lidé, kteří zvládali vysoké pracovní tempo. Úsilí odpovídala mzda, která byla ve výši 150 % československého průměru. Tento styl práce byl vštěpován hlavně na Baťově škole práce jeho učňům, která poskytovala jak pevné pracovní návyky, tak širší všeobecné vzdělání. Výsledky firmy přinášely nepokoje mezi levicovou stranu. Baťa však zavedl vlastní sociální opatření jako výstavbu bytů, nemocnice, školy a kurzy pro zaměstnance. Ke konci roku 1928 bylo ve Zlíně postaveno více než 700 rodinných domů pro pracovníky firmy. Dále se budoval komplex ubytoven a v závodech fungovalo jak zdravotní, tak sociální oddělení. Vrcholný krok bylo zavedení pětidenního pracovního týdne o 45 hodinách. V celé ČSSR roku 1930 firma celkem zaměstnávala 21 259 pracovníků. (12, s. 60-61)

Tomáš Baťa jako starosta velmi podporoval rozvoj města po všech stránkách. Za jeho působení bylo podporováno soukromé podnikání, kdy počet registrovaných živností velmi rychle rostl. Roku 1927 bylo ve Zlíně kolem 300 živnostníků. Stejně tak bylo podporováno stavitelství. Ve Zlíně vznikaly obytné čtvrti, veřejné budovy a další objekty. Na výstavbě mělo podíl více architektů jako J. Kotěra, F. L. Gahura, M. Lorenc a V. Karfík. Pro Zlín byl vůbec poprvé vytvořen

regulační plán v duchu „zahradního města“ F. L. Gahouro, jehož architektura znamenala kombinaci bílého betonu a červených cihel. Městské jádro bylo přeměněno ve fungující centrum rušného města. Baťova výstavba začala nejdřív s výstavbou domů pro tisíce lidí přicházejících do Zlína za prací. Jan Kotěra vypracoval první regulační plán dělnické kolonie, který byl zrealizován na Letné, ulici Březnické a podél pozdější Malenovické ulici. Od tohoto plánu bylo následně ustoupeno a navázalo se na ucelený regulační plán Zlína. Díky tomu se domky stavěly účelně, hospodárně a rychle. Tyto rozsáhlé čtvrti tvořily převážně dvojdomky, ale taky jednodomky a čtyřdomky obklopené zahradami. Tyto čtvrti jsou Letná, Nad Ovčírnou, Zálešná, Kúty, Padělký, Podvesná a Díly. Pro mladé zaměstnance byly vystavěny hromadné ubytovny, díky kterým velmi rostl počet obyvatel. Na konci 30. let žilo v ubytovnách přes 10 000 osob. Dohromady ve Zlíně žilo roku 1937 zhruba 37 342 osob. Na více místech města byly postaveny školy, kde se vyučovalo dle experimentální metody, které se říkalo „zlínské pokusné školství“. Baťova firma také investovala do výstavby obchodních domů, kina, nemocnice, filmového ateliéru, sportovní zařízení, hotelu a „mrakodrapu“, který sloužil jako správní budova závodu. (12, s. 64-67)



Obrázek 8: Areál Baťových závodů (Zdroj: (12))

V roce 1938 bylo ke Zlínu připojeno pět okolních vesnic a to Kudlov, Příluky, Mladcová, Prštné a Louky. Tím bylo vytvořeno město s 43 420 obyvateli. Mimo velkou firmu Baťa se ve Zlíně rozvíjely i menší podniky, kterých zde působilo 185 s nejméně 5 zaměstnanci. Byly to hlavně obuvnické a chemické továrny. Méně pak stavitelské firmy, oděvní domy a knihkupectví. Hodně projektů se kvůli politické situaci na konci 30. let nestihlo zrealizovat. (12, s. 68-69)

Koncem roku 1938 do města přišly tisíce uprchlíků ze Sudet a za pár měsíců na to přijela do Zlína německá okupační vojska. Kvůli této nepříznivé situaci firma Baťa uskutečnila pár riskantních kroků jako rychlou demontáž zařízení na výrobu plynových masek a jeho převoz do

Francie, kde výroba pokračovala. Dalším krokem bylo přestěhování lidí hlavně židovského původu do ciziny po jejich řádné rekvalifikaci a vyřízení formalit. Po příchodu okupačních vojsk se musela výroby ve Zlíně podříditi požadavkům německé okupační moci. Část kapacity baťovských strojíren byla převedena na válečnou výrobu. Nadvláda vyvolala u obyvatel Zlína protinacistický odpor. Docházelo k zatýkání, věznění a zabíjení některých členů odboje. Po válce se zjistilo, že někteří spolupracovníci gestapa se dostali do vedení Zlína jako komunističtí činitelé. Vedení firmy Baťa poskytovalo úkryt pro některé ohrožené lidi z Prahy a dalších míst protektorátu a podporovalo protinacistické odboje. Ve Zlíně byl za války 119krát vyhlášen letecký poplach a až v poslední fázi k bombardování Zlína skutečně došlo. Na město byly provedeny nálety amerických letadel, které při prvním náletu poškodily 68 obytných domů a při druhém náletu 62 obytných domů bylo zničeno a přes 360 domů poškozeno. Vzniklo i 28 ztrát na životech a přes 130 lidí bylo zraněno. Bylo také poškozeno Velké kino, hotel a nádraží. Z výrobních budov Baťovy firmy bylo zničeno 10 budov a 38 bylo poškozeno. I přes represálie a popravy zlínské odboje stále sílily. Zlín nakonec osvobodila sovětská armáda i partyzáni z okolních lesů. (12, s. 81-87)



Obrázek 9: Tovární budovy po bombardování (Zdroj: (12))

Roku 1945 se vedení města, a i firmy Baťa ujali komunisté. Novému vedení se podařilo obnovit výrobu. Firma byla znárodněna a vedení společně s dalšími vybranými pracovníky bylo

propuštěno, nebo přeřazeno na jinou pozici. Do konce toho roku bylo propuštěno víc jak 2 000 zaměstnanců. Činnost, kterou KSČ vyvíjela dosáhla rychlého nárůstu členů ve straně a následující rok vyhrála ve volbách. V areálu závodu se odstranily trosky budov z bombardování a ve městě se pomalu pokračovalo s výstavbou bytových domů v baťovském stylu. (12, s. 91-96)

Po vítězství komunistů v celé republice se ve Zlíně začaly přejmenovávat ulice a náměstí. Vrcholem toho bylo přejmenování Zlína na Gottwaldov. Roku 1948 probíhalo i znárodňování soukromého sektoru v ekonomice, kdy bylo znárodněno několik zlínských firem. To následovalo likvidací soukromého obchodu, živností a řemesel. Kompenzací těchto opatření bylo zřízení komunálních podniků a družstva. Ve Zlíně byla publicisticky šířena propaganda strany. Komunisté šikanovali občany, kteří byli nepohodlní pro stranu. V tak vystupňované atmosféře mohl být obviněn z tzv. protistátní činnosti kdokoli. V 50. letech byly masové represálie vůči obyvatelstvu. Ve Zlíně byl zřízen tábor nucených prací. Lidé, kteří byli zatčeni byli i následně krutě vyslýcháni. Některá přiznání byla vynucena a lidé tak byli nespravedlivě souzeni. Baťův závod byl přejmenován na Svit a v rukou komunistů se firma přeorganizovala a vytvářely se dílčí společnosti. Navzdory dělení podniku byl Svit stále největším zaměstnavatelem ve Zlíně. Výstavba ve městě byla velmi omezená. Začal se každoročně pořádat Filmový festival pro děti a mládež a rozšiřovalo se školství. (12, s. 101-107)

Komunistická diktatura 1948–1968 přinesla jen nespokojenost občanů a malou výkonnost ekonomiky. V rámci reformních pokusů byla zřízena generální ředitelství, a to pro obuv, velkoobchod obuví a pro gumárenství. V srpnu 1968 došlo v Gottwaldově k okupaci sovětskými vojenskými jednotkami pro potlačení nepokojů. K moci se opět dostali tzv. konzervativci a obnovil se stalinismus v mírnější podobě. Nepopravovalo se, ale mocnáři stále využívaly formy vězení a šikanování tzv. nepřátel socialismu. V Gottwaldově v 70. a 80. letech pokračovala bytová výstavba a budovalo se v té době největší sídliště panelových domů Jižní svahy. Další bytové domy byly postaveny na Podhoří, Kútech a na Přílucké ulici. Dále byly na Murzinově třídě postaveny tři obchodní domy a na náměstí Míru novostavba pošty. Na Lesním hřbitově bylo postaveno krematorium. V této době se i bouraly ideologicky nevhodné objekty, a to nejlépe beze svědků. V Gottwaldově se i přes nepříjemnosti každoročně konaly automobilové soutěže Barum rallye a Valašská zima. (12, s. 111-118)

Při rozšíření informací o zásahu bezpečnostních složek proti pokojnému průvodu studentů dne 17.11.1989 na Národní třídě v Praze se po celé republice roznesla vlna nesouhlasu. Celý týden byly masově navštěvovány mítinky na náměstích známý jako „sametová revoluce“. V Gottwaldově byly informace o „krvavém pátku“ na Národní třídě už v průběhu soboty, kdy herci z Divadla

pracujících večer před představením přečetli svým divákům prohlášení pražských divadelníků k posledním událostem. Po celou dobu „sametové revoluce“ probíhaly diskusní setkání s občany v Divadle pracujících. Studenti a ostatní občané se připojili k pražským studentům a hercům skrze mítink na náměstí Míru. V následujícím dni se volalo po svobodě a demokracii. Následně se připojili i některé střední školy k besedám o aktuální politické situaci. Lidé požadovali odhalení konkrétních viníků masakru a odstoupení představitelů KSČ a státu. Vyvrcholením bylo vyhlášení generální stávky ve všech podnicích a závodech Gottwaldova na podporu studentů a herců. (12, s. 119-125)

Po jednom listopadovém mítinku bylo rozhodnuto o přejmenování Gottwaldova zpět na Zlín a 1.1.1990 se tak stalo. (12, s. 126)

3.2.1 Typizace Zlínské architektury

Zlín je jedním z nejvýznamnějších center meziválečné moderní architektury, kde proběhlo velmi promyšlené využití standardizace a typizace, maximální ekonomizace stavby a zjednodušení a omezení počtu stavebních prvků na všechny typy staveb. Je to funkcionalistické město, kde se kombinoval železobetonový skelet s jednotným rozponem 6,15 x 6,15 m a cihelnou vyzdívkou. Okna v kovových rámech doplňovala vzhled moderní architektury. (13)

Rodinné domy

Na začátku 20. století se firma Baťa začala rozrůstat. Firmě prvotně poskytoval největší množství pracovníků právě Zlín. Tento zdroj se ale velmi rychle vyčerpal a museli se nabírat pracovníci z jeho okolí. Jediný způsob dopravy pro tyto pracovníky byla železniční doprava, protože autobusová doprava v tu dobu nebyla ve Zlíně nijak rozvinutá. Lidé dojížděli do práce velmi unavení, což bylo znát na jejich pracovním nasazení. V tu dobu ve Zlíně nebyly žádné ubytovací zařízení ani možnost pravidelného stravování. Nebyl zde zaveden vodovod ani kanalizace. Ve Zlíně se tak díky nárůstu zaměstnanců z okolí vytvořila potřeba komplexního architektonického rozvoje a jejich ekonomického připoutání k městu. (14, s. 26-27)

Jako první byl v roce 1915 osloven Jan Kotěra firmou Baťa k vypracování prvního regulačního plánu pro výstavbu dělnické kolonie. Byla to první hromadná bytová výstavba dle urbanistického plánu. Výstavba domů pro zaměstnance nebyla hlavním cílem firmy, proto musely být domy levné a přizpůsobené hromadné výstavbě. Umístění kolonií bylo logicky rozvrženo pro komunikační a prostorové spojení s centrem města a továrnou. První návrh byl zrealizován na jih od továrny v oblasti Letná. Stavěly se jednodomky, řadové jednodomky a čtyřdomky s mansardovou střechou s obytným půdním prostorem a s fasádou. Tyto střechy byly později v projektech vyměněny za ploché a omítka byla nahrazena spárovaným zdivem, pro větší výdrž.

Domky byly zasazeny do svažitého terénu, kde nebyly využity ploty k ohraničení pozemku. Myšlenka kolonie byla spojení s přírodou. Lidé měli lehký přístup do místních lesů. Vnitřní prostory domků byly jednoduché. Základem byla jedna denní místnost s kuchyní a jedna ložnice. Klozet byl splachovací a jak v koupelně, tak v kuchyni byla tekoucí voda. (14, s. 27-28)

Další vystavenou čtvrtí byla Zálešná a Nad ovčírnu roku 1926, kdy se pokračovalo stavbou jednodomků a dvojdomků. Pro urychlení procesu výstavby bylo bednění základů montovatelné a prefabrikované. Dispozice domů v těchto čtvrtích byla od prvního návrhu odlišná. V domě byla kuchyně oddělena od obývacího pokoje a v patře byly obvykle dvě ložnice. V roce 1935 bylo postaveno 2676 domů. Migrace z okolí vyvolala sociologické problémy, kdy lidé měli problém přizpůsobit se struktuře a funkci města. Systém zastavění vytvořil rámec města bez zřejmé diferenciaci čtvrtí a sociální stratifikace obyvatel. Pro přizpůsobení novému stylu bydlení byly vedeny výchovné kampaně a zásady nového životního stylu v závodním tisku. (14, s. 28-29)



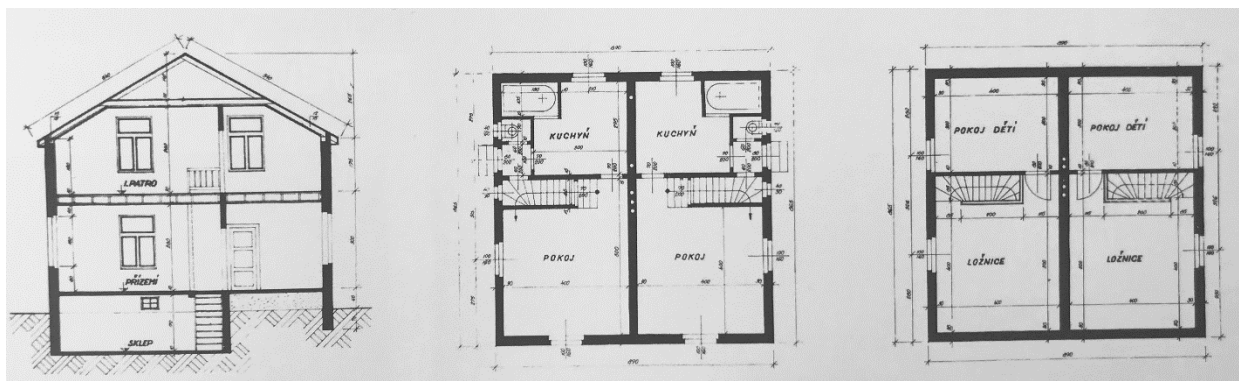
Obrázek 10: Typický dvojdomek s rovnou střechou, Zálešná, 1927 (Zdroj: (14))



Obrázek 11: Typický dvojdomek se šikmou střechou, Zálešná, 1927 (Zdroj: (14))

Pro výstavbu dvojdomků ve čtvrti Podvesná a Zálešná byl vypracován nový projekt „1927“. Tento typ výstavby měl dvě varianty rozdílné v provedení zastřešení. Jeden typ byl s rovnou

střechou a druhý se sedlovou. Dům měl 45 m² obytné plochy a byl částečně podsklepen. Dispozici tvořila oddělená kuchyně, obývací pokoj, toaleta a koupelna v prvním nadzemním podlaží. V druhém nadzemním podlaží byly dvě ložnice. (14, s. 29-31)



Obrázek 12: Dvojdomek na Zálešné, Zlín, 1927, řez příčný, půdorys patra a přízemí (Zdroj: (14))

Tovární budovy

Obchody firmy Baťa velmi dobře prosperovaly a poptávka po zboží se zvyšovala. Firma se rychle přeměňovala z rukodělné výroby na strojovou. Firma proto potřebovala nové prostory, které by jí dovolily rozsáhlé výrobní změny. K tomu firma potřebovala nové podmínky pro stavbu výrobních objektů. Tyto podmínky byly levná výstavba provedená tak, aby v ní bylo možné jednoduše provést změny výrobních procesů a postavená v co nejkratší časové době. K splnění těchto požadavků bylo nutno provést standardizaci, typizaci a normalizaci všech staveb a celkové zprůmyslnění. Příprava staveb musela být kompletní s optimální organizací. (14, s. 154)



Obrázek 13: První typová tovární budova u zlínského nádraží, 1906 (Zdroj: (14))

První stavby závodu měly rysy neplánovité výstavby. Až roku 1906 začala první standardizovaná výstavba třítážové budovy o rozměrech 60 x 20 metrů. Byla postavena u hlavní

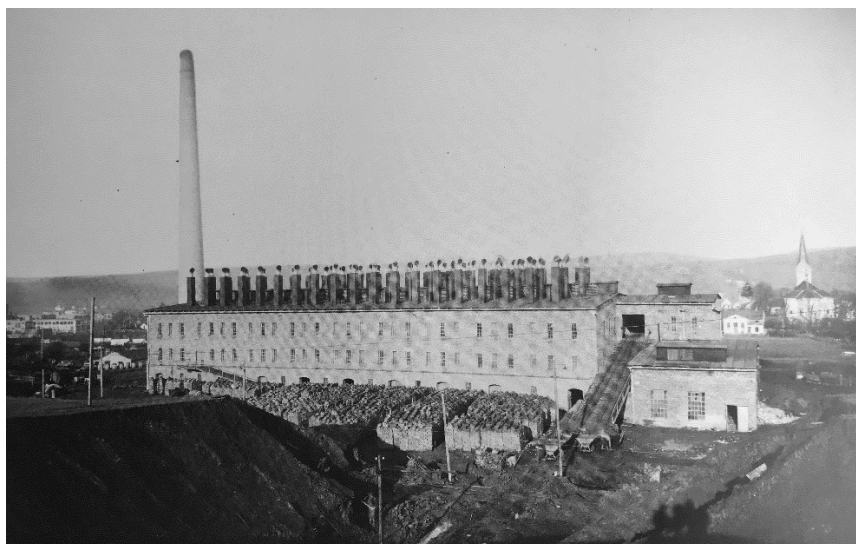
brány do závodu naproti nádraží. Nosné prvky byly z cihelné zdi, ale sloupy a stropy budovy byly ze dřeva. Okenní otvory byly klenuté a budov nebyla omítnuta. Tato první budova byla předlohou jak vzhledovou, tak konstrukční. V průběhu několika let byla opakována s různými obměnami. Tato budova byla v roce 1944 zničena bombardováním. (14, s. 155)

Budova z roku 1918 maximálně využila hranic předpisů stavebního řádu. Měla 5 etáží, kde pracovalo 1300 zaměstnanců. V konstrukčním řešení této budovy byly nahrazeny dřevěné sloupy za ocelové, a tak posledním omezujícím prvkem zůstala už jen dřevěná konstrukce stropů, kvůli svým technickým vlastnostem. Tento typ budovy o rozměrech 80 x 20 metrů byl postaven roku 1923 ještě dvakrát v nižší podobě se 3 étážemi. (14, s. 157)



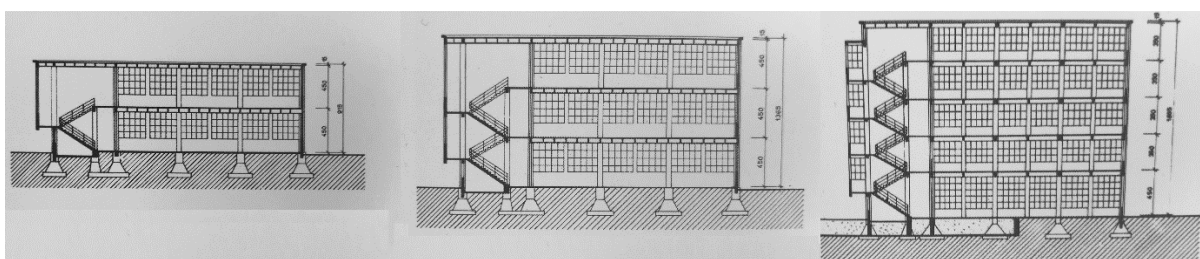
Obrázek 14: Původní typ továrny s cihelnými nosnými zdmi a dřevěnými stropy (Zdroj: (14))

Jen o rok později v roce 1924 byla stejná budova postavena s železobetonovými sloupy ve dvou řadách s osovými vzdálenostmi 400 cm. Ve stejném roce byla taky postavena kruhová cihelna s kapacitou výroby 10 miliónů cihel ročně a byla propojena vlečkou se závodem. (14, s. 157)



Obrázek 15: Baťova cihelna, 1924 (Zdroj: (14))

Budova elektrárny u nádraží se začala stavět v roce 1918. Dokončena byla až roku 1924 kvůli špatnému období bez odbytu zboží. Tento rok byl zároveň zahájením přestavby továrny, kdy se staré budovy asanovaly a nahradily novými, které se stavěly už novou metodou. Vynikající vlastnosti železobetonových konstrukcí umožnily častou výrobní změnu. Díky tomu byla výroba efektivnější. Po studiích stavebních podmínek byl základní dispoziční modul železobetonových rámových konstrukcí zvolen na rozměry 6,15 x 6,15 m. Standardní etážová budova měla rozměry 13 x 6,15 m v podélném směru a 3 x 6,15 m ve směru příčném. Pevné vertikální jádro budovy obsahovalo výtah, schodiště a pomocné plochy. Železobetonový skelet byl vyplněn cihelnými parapety a okny. Budovy měly 2-5 podlaží. Sloupy byly do roku 1930 čtvercové. Poté byly nahrazeny kruhovými. (14, s. 158-159)



Obrázek 16: Výrobní budova o 2-5 podlaží, 1924 (Zdroj: Vlastní zpracování dle (14))

Tyto objekty byly stavěny šachovnicově a tvořily společně větší výrobní soubory. Tyto soubory byly propojeny dopravním zařízením. Výstavba objektů byla prováděna v etapách s důrazem na co nejkratší dobu výstavby a s co nejrychlejším uvedením do provozu. Výstavba budov byla natolik efektivní, že doba pro výstavbu výrobního objektu o rozměrech 80 x 20 m a 5 podlažích byla 5 měsíců. Následně probíhala i kombinace etážových objektů s halovými pro potřeby těžké výroby jako gumárenské, koželužské a strojírenské. (14, s. 160-162)

3.3 ÚZEMNÍ PLÁN A URBANISMUS MĚSTA ZLÍNA

Hlavním tvůrcem konceptu města byl architekt František Lýdie Gahura, který roku 1921 vypracoval první regulační plán města a následně i jeho městských čtvrtí. Jeho práce byla tolik významná i proto, že se opravdu realizovala. Vytvářelo se město plné zeleně bez plotů v blízkosti přírody. V tomto duchu byl vytvořen i výrobní areál, ve kterém bylo dost travnaté plochy, stromů a keřů, že dotvářel dojem pracovního parku. Před vstupem do areálu bylo vytvořeno náměstí, které spojovalo výrobní areál se zbytkem města a bylo místem pro setkávání. Koncept města byl vytvořen v souladu s okolím, kdy centrum společně s výrobním areálem byly budovány v údolí pro dobré dopravní propojení s okolními městy. Vzhledem k růstu výrobního areálu s vytvořeným centrem města na východě byla možnost prvotního rozšiřování obytné části města směrem na východ od výrobního areálu. Později s přihlédnutím na pracovníky preferující bydlení v menších osadách, a ne ve městě byly vystavěny satelitní města, čtvrtě, sídliště a další, které byly dostatečně daleko od výrobního areálu a městského hluku, aby vytvořily příjemné prostředí k odpočinku, ale dostatečně blízko dopravním komunikacím, aby se pohodlně a jednoduše mohli dostat do práce. (14)



Obrázek 17: Regulační plán Zlína, 1947, model (Zdroj: (14))

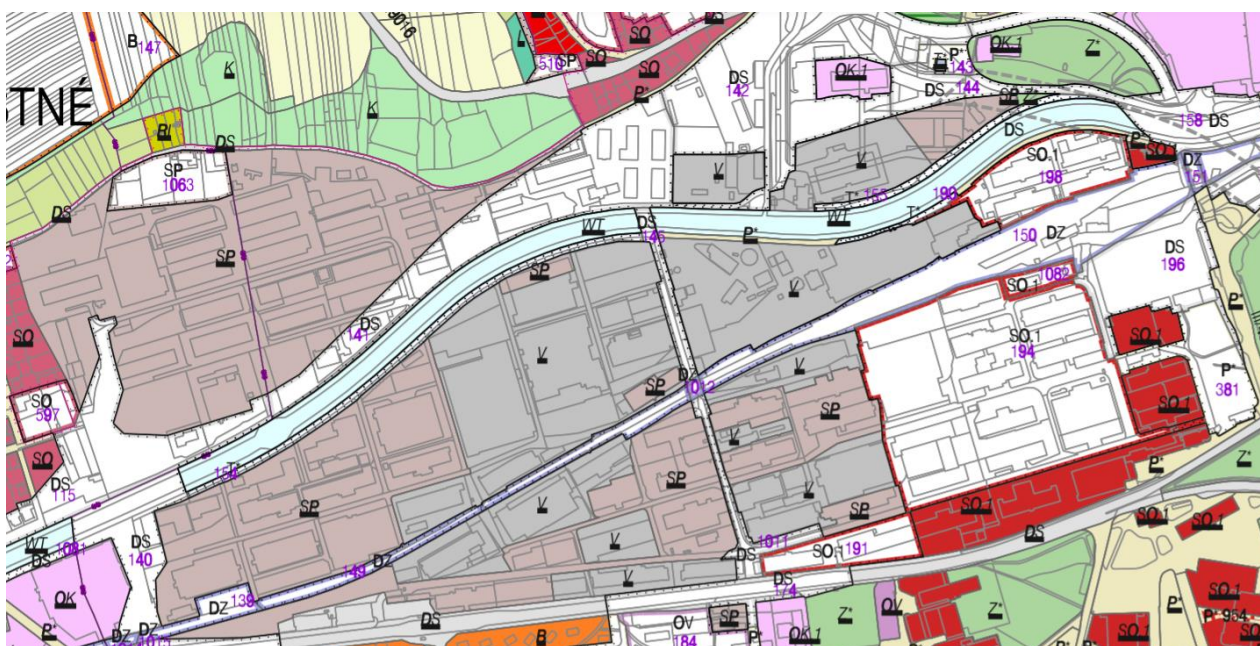
3.3.1 Územní plán 2011

Výrobní areál města Zlína obsahuje tři dominující třídy rozdělení dle územního plánu, a to plochy smíšené výroby, plochy výroby a skladování a plochy smíšené v centrální zóně. První dvě zmíněné třídy jsou nezměněné od vzniku samotného výrobního areálu, kdy sloužil jako výroba a sklady společnosti Baťa. Nyní jsou budovy z velké části rozprodány mezi soukromé subjekty.

Pohled na tehdejší stav a budoucí vývoj výrobního areálu z roku 2011 je popsán v textové části územního plánu. Východní část továrního areálu má mít zachovanou urbanistickou strukturu.

Maximální výška staveb má odpovídat výšce atiky 14. a 15. budovy (nyní využívány jako knihovna a muzeum) a má se zachovat jednotný architektonický charakter a vzhled objektů. Původní konfigurace terénu by měla být zachována v maximální možné míře. Ve městě je kladen důraz na respektování údolní páteře výškových dominant podél třídy Tomáše Bati zakončené 21. budovou výrobního areálu. Dominanty jsou Drofovy domy - Morýsovy domy – věžové domy na Ševcovské ulici podél tř. T. Bati ve východní části města zakončené výškovým objektem administrativní budovy v centru města. Cílem územního plánu je rozšířit příležitosti pro vzdělávání ve východní části výrobního areálu a propojení cyklostezek pro posílení významu města. Město by sem chtělo rozšířit i prostory pro bydlení. Je navržena regenerace výrobního areálu k posílení funkce centra. Cílem je dopravně napojit ulici třídu Tomáše Bati křižovatkou přes výrobní areál na kapacitní silnici. V rámci železniční dopravy by mělo proběhnout zdvoukolejnění a elektrizace. (15)

Na výřezu z mapy územního plánu je celý výrobní areál. Původní využití všech ploch areálu bylo pro výrobu a skladování. Odhadem 25 % areálu z roku 2011 je změněno či navrženo na změnu využití plochy z výrobní a skladovací na plochy smíšené v centrální zóně. Tímto návrhem územní plán podporuje rozšíření centrální části do výrobního areálu směrem na východ. Další navrhovanou plochou je plocha drážní dopravy, která podélně protíná výrobní areál. Tyto plochy by měly být zmodernizovány rozšířením kolejí a elektrizací tratě. Velká plocha změny z ploch výroby a skladování na plochu silniční dopravy je navržena v oblasti výrobního areálu, která už není v ochranné zóně městského centra a nachází se v oblasti za řekou Dřevnicí (zóna 3). Tato plocha zasahuje do několika budov výrobního areálu.

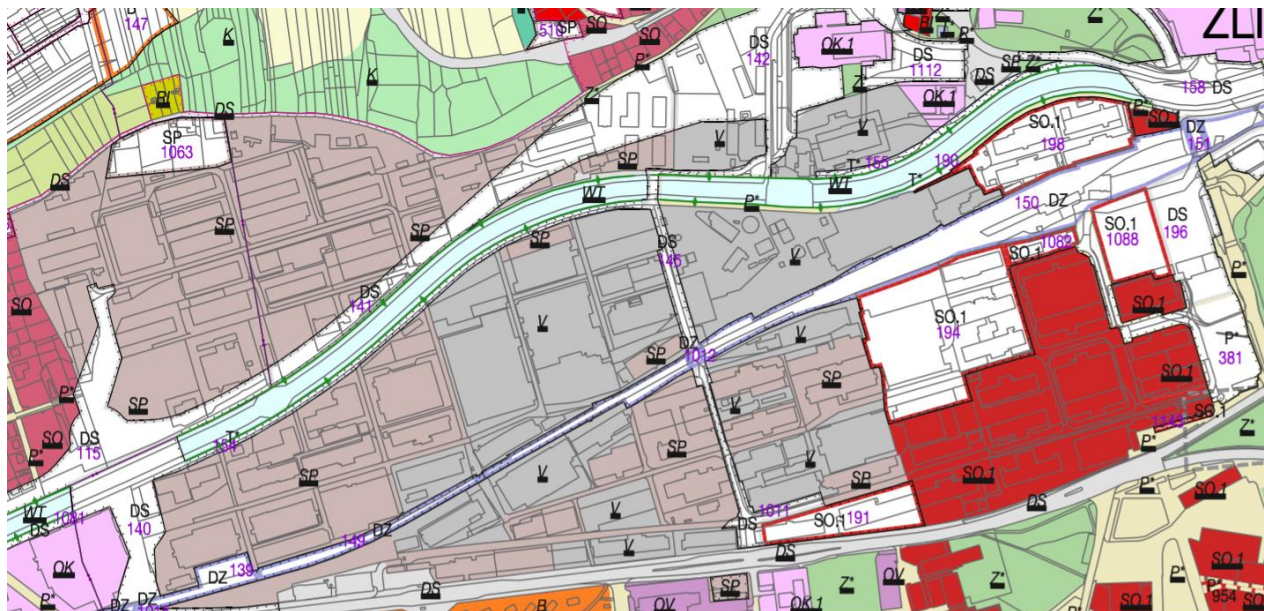


Obrázek 18: Výřez z územního plánu města Zlína 2011 (Zdroj: (16))

3.3.2 Územní plán 2020

V textové části územního plánu z roku 2020 není skoro žádná změna, která by se týkala výrobního areálu. Cílem města v koncepci rozvoje centra Zlína z 3.1.2020 je zejména rozšíření centrotvorných aktivit do východní části výrobního areálu. Město by sem chtělo rozšířit i prostory pro bydlení a podél pravého břehu řeky Dřevnice vést zklidněnou dopravu včetně pěší a cyklistiky. Cílem je dopravně napojit ulici třídu Tomáše Bati křižovatkou přes výrobní areál na kapacitní silnici. V rámci tvorby kompoziční osy, by město chtělo napojit výrobní areál se zámkem v parku a s administrativní budovou 21 výrobního areálu. V rámci železniční dopravy by mělo proběhnout zdvoukolejnění a elektrizace. Měly by být rozšířeny plochy pro rozvoj vzdělávání, inovace a služby. Měla by být posílena regenerace areálu s maximálním zachováním identity prostor řešeného území. (17)

Na výřezu z mapy územního plánu z roku 2020 není příliš změn od roku 2011. Plocha smíšená v centrální zóně – městské centrum byla rozšířena ve východním směru na úkor plochy silniční dopravy. V daném místě se nachází autobusové nádraží města. Další změnou je převedení části navrhované plochy změn na plochu stabilizovanou. Plocha navržená pro silniční dopravu ve výrobním areálu za řekou Dřevnicí se lehce zúžil a část plochy byla zpátky zapsána jako plocha smíšené výroby.



Obrázek 19: Výřez z územního plánu města Zlína 2020 (Zdroj: (18))

Výřez z mapy územního plánu, kde se nachází výrobní areál obsahuje 12 různých značení plochy. V případě, že je celá plocha vyplněná barvou, označuje se jako plocha stabilizovaná. Když je plocha pouze ohraničená, značí se jako plocha změn a představuje návrh dané plochy ke změně

využití území. Jednotlivé zbarvení a značení objevující se v mapě územního plánu jsou vysvětleny v legendě.

Tabulka 1: Legenda k územnímu plánu města Zlína (Zdroj: Vlastní zpracování dle: (18))

Značení	Vysvětlivka	Značení	Vysvětlivka
	Zastavitelné plochy		Plochy výroby a skladování (stabilizovaná plocha)
	Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (stabilizovaná plocha)		Plochy smíšené výrobní (stabilizovaná plocha)
	Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (plocha změn)		Plochy smíšené výrobní (plocha změn)
	Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (stabilizovaná plocha)		Plochy vodní (stabilizovaná plocha)
	Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (plocha změn)		Plochy veřejných prostranství (stabilizovaná plocha)
	Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava (plocha změn)		Plochy veřejných prostranství (plocha změn)
150	ID navrhované plochy s rozdílným způsobem využití		

3.3.3 Vymezené plochy a způsoby jejich využití

Plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum – SO.1

Tyto plochy mohou být využity pro stavby veřejného občanského vybavení, komerčních zařízení - obchodní domy, pro bydlení, pro komerční zařízení, pro pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně a pro stávající výrobu v nezměněném objemu. (17, s. 91)

Nesmí být využity v rozporu s přípustným využitím a nesmí se využít ke stavbě komerčního zařízení - nákupního centra. (17, s. 91)

Podmíněně přípustné využití je pro nerušící výrobu za podmínek dodržení charakteru a významu k danému prostředí. (17, s. 91)

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – DS

Hlavní využití pozemků je k silniční dopravě. Možná další využití jsou odstavné a parkovací plochy, hromadné a řadové garáže, zařízení pro hromadnou dopravu, mosty, tunely, lávky, podchody, pro pěší a cyklistické stezky, účelové komunikace, pozemky zeleně, čerpací stanice, stavby a zařízení pro údržbu silnic a pozemky související technické infrastruktury. (17, s. 96)

Jako nepřipustné je využití k činnosti, ději a zařízení omezujícímu hlavní využití. (17, s. 96)

Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava – DZ

Jako hlavní využití je drážní doprava. Další přípustná využití jsou mosty, tunely, lávky, podchody, pozemky zeleně, pozemky pro zastávky, stanice a související služby, protihluková opatření a pozemky technické infrastruktury. (17, s. 96-97)

Jako nepřipustné využití jsou činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním využitím. (17, s. 97)

Plochy výroby a skladování – V

Jako hlavní využití je průmyslová, zemědělská a lesnická výroba a skladování. Dále přípustným využitím pozemků je související dopravní a technická infrastruktura, veřejné prostranství a sídelní zeleň. (17, s. 94)

Nepřípustná je výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádky a výrobků z nich, koks, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického, kaučuku v primárních formách a šrotoviště. (17, s. 94)

Podmíněně přípustné využití jsou výzkumná zařízení za podmínek, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení. Může se zde nacházet bydlení v případě, že se jedná o správce nebo majitele zařízení a musí být splněny hygienické limity pro bydlení. Pozemky mohou být využity pro komerci v případě, že se vztahuje ke stávající výrobě (vzorkové prodejny, předváděcí a výstavní síně, prodejní studia apod.) (17, s. 94)

Plochy smíšené výrobní – SP

Jako hlavní využití plochy smíšené výroby je průmyslová výroba a skladování. Můžou zde být taky stavby pro komerční zařízení, související dopravní a technické infrastruktury, veřejné prostranství, sídelní zeleň a stávající výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádky a výrobků z nich, koks, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště v nezměněném objemu. Můžou zde být pozemky výzkumných zařízení za podmínky provozu stávající výroby bez

negativního ovlivňování těchto zařízení a bydlení za podmínky ubytování správce nebo majitele a splnění hygienických limitů pro bydlení. (17, s. 94)

Nesmí zde být výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách a šrotoviště. Dále zde nesmí být stavby komerčních zařízení jako nákupní centra a obchodní domy. (17, s. 94)

Plochy vodní – WT

Hlavní využití ploch je pro vodní toky a vodní plochy včetně břehové zeleně. Přípustné využití zahrnuje malou vodní elektrárnu, pozemky zeleně, ÚSES, protipovodňová opatření a pěší a cyklistické stezky na břehu vodních plochy. Dále zde mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury v případě, že nenaruší funkci hlavní a funkčnost skladebných prvků ÚSES. V případě vodní plochy s rekreačním využitím zde mohou být pozemky pláží a taky zde mohou být provozovány činnosti, děje a zařízení pro chov ryb a vodní drůbeže v případě, že budou minimalizovány negativní dopady na čistotu vody a nebudou narušeny skladebné prvky ÚSES a prostupnost krajiny. (17, s. 99)

Nemůžou zde být prováděny činnosti ani zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím. Nepřípustné je taky rušení liniové zeleně podél vodních toků a ploch bez náhrady a jakékoli změny využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost ÚSES. Vodní plochy nesmí být oploceny. (17, s. 99)

Plochy veřejných prostranství – P*

Tyto pozemky mohou být využity pro tržiště, náměstí, návsí, chodníky, parky, sídelní zeleň, ulice, zastávky a zálivy hromadné dopravy, související dopravní a technickou infrastrukturu a cyklostezky. (17, s. 97)

Další přípustné využití je parkovací stání, parkovací zálivy, parkovací plochy a parkoviště za podmínek nenarušení významu a charakteru daného prostoru svou polohou a rozsahem. Taky zde může být hromadné podzemní parkoviště v případě, že nebude narušena funkce hlavní. Na těchto pozemcích může být i drobná architektura jako altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, hřiště, vodní prvky a opěrné zdi. Tato drobná architektura ale musí odpovídat významu a charakteru prostoru svou funkcí, architektonickým výrazem a umístěním. (17, s. 97)

Za nepřípustné využití je považována činnost, děje a zařízení narušující bezpečný pohyb osob a kvalitu prostředí. (17, s. 97)

3.4 PODKLADY PRO HODNOCENÍ ZMĚN VYUŽITÍ STAVEB

Výrobní areál města Zlína se nachází z části v centru města a zbytek areálu je v jeho velmi blízkém okolí. Areál je z velké části navzdory výhodné poloze stále využíván k výrobě a skladování. Díky své poloze a aktuálně nevyužitě veškeré kapacity areálu budou vysávy některé podklady vhodné pro hodnocení změn využití těchto budov.

3.4.1 Aktuální stav budov výrobního areálu

Pro účely této práce byl výrobní areál rozdělen do 3 zón dle intuitivního rozdělení 1. a 2. zóny kolejemi a 2. a 3. zóny řekou Dřevnicí. Většina budov výrobního areálu je v soukromém vlastnictví právnických osob. Pouze necelých 6 % budov je ve vlastnictví veřejném a nachází se v 1. zóně areálu. Hodnocení stavu budovy je pouze vizuální a vnější. Do většiny budov není volný přístup a některé tvoří oplocením uzavřený výrobní soubor. Budovy ze všech tří zón zabírají zhruba 202 606 m².



Obrázek 20: Mapa rozdělení výrobního areálu na 3 zóny (Zdroj: Vlastní zpracování dle (11))

Zóna 1

Tato oblast je chráněna jako památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně. Nachází se zde 41 budov většinou s 3 a více podlažími. Nachází se zde nejvyšší administrativní budova z celého výrobního areálu s číslem 21, která je zároveň jedinou nemovitou kulturní památkou v areálu. Nejvíce budov v této zóně vlastní Kovárna VIVA a.s. (5 budov), CREAM SICAV, a.s. (4 budovy), Zlínský kraj (5 budov) a Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s. (3 budovy). Zhruba 24 budov je v dobrém stavu. V územním plánu je vedeno 10 budov jako plochy výroby a skladování, 12 budov jako plochy smíšené výrobní, 15 budov jako plochy smíšené v centrální

zóně – městské centrum (stabilizovaná plocha) a 4 budovy jako plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (plocha změn). Tato zóna byla první, kde se postupně od východu změnila využitelnost pozemků na plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum. Tyto typově změněné budovy slouží jako muzeum, restaurace, knihovna, obchody, pošta, kanceláře, úřady, parkoviště, škola a další. Stále se zde ale nachází více budov s výrobním a skladovacím využitím. Budovy v zóně 1 zabírají zhruba 94 758 m², což je zaokrouhleně 47 % z celého výrobního areálu.

Zóna 2

Zóna 2 je stejně jako zóna 1 pod ochranou památkové zóny města. Nachází se zde 33 budov s průměrně 2-5 podlažími, z nichž většina je ve špatném stavu. V této oblasti je 14 budov vedeno v územním plánování jako plochy výroby a skladování, 15 budov jako plochy smíšené výrobní a 4 budovy jako plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (plocha změn). Nejvíce budov v této zóně vlastní akciová společnost Trelleborg Wheel Systems Czech Republic, která je vedoucím dodavatelem pneumatik a kompletních kol pro zemědělské, lesnické a další stroje a vlastní 10 budov z toho jedna je ve spoluvlastnictví s jinou společností. V této zóně se vyskytuje zajímavý komplex Teplárny ZLÍN s.r.o., která zde vlastní velké komíny. Budovy zde zabírají zhruba 78 705 m², což je zaokrouhleně 39 % z celého výrobního areálu.

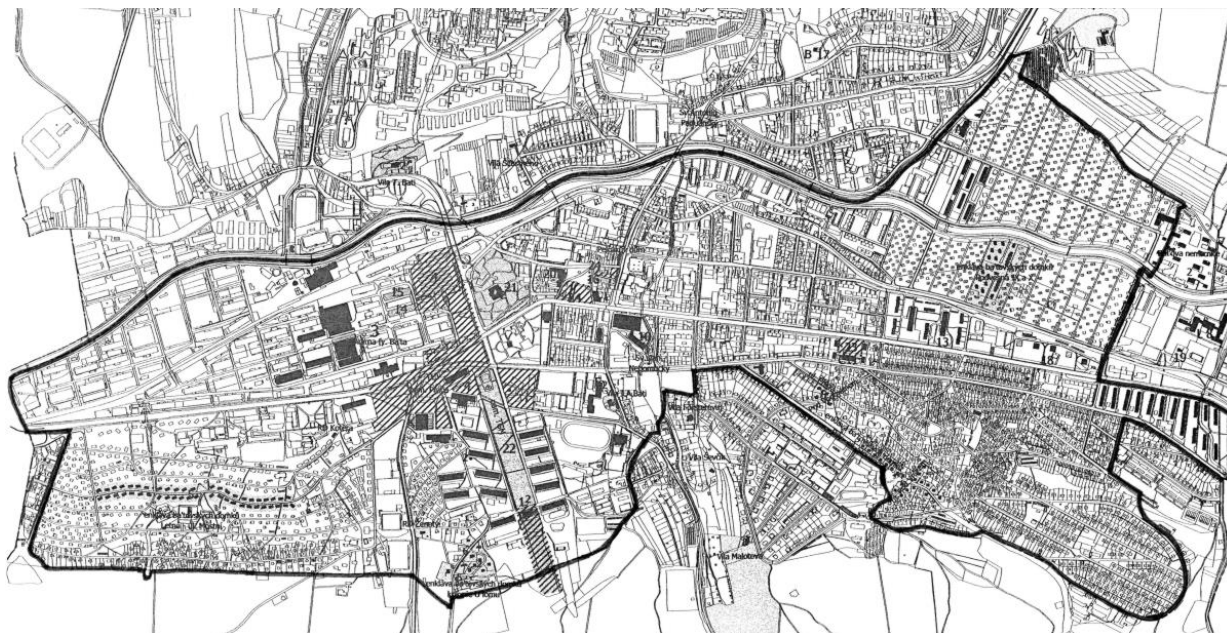
Zóna 3

Zóna 3 není pod žádnou památkovou ochranou. Je zde 31 nízkých budov o 1 podlaží, z nichž je většina ve špatném stavu. Celkem 24 budov je vedeno v územním plánu jako plochy smíšené výrobní, 4 budovy plochy smíšené výrobní jsou rozděleny hranicí vedenou jako plocha dopravní infrastruktury, 1 budova je vedena jen jako plocha dopravní infrastruktury a 2 budovy jsou vedeny jako plochy výroby a skladování. Nejvíce budov zde vlastní akciová společnost CREAM SICAV, která má 3 budovy. V této oblasti je 8 vlastníků zapsaných jako fyzická osoba, což není v zóně 1 a 2 tolik časté. Budovy v této zóně zabírají zhruba 29 143 m², což je zaokrouhleně 14 % z celého výrobního areálu.

Městská památková zóna Zlína

V městské památkové zóně Zlína se nachází historické jádro a velká část průmyslového města postaveného z velké části společností Baťa, která v této oblasti postavila zhruba 70 % staveb. Z evropského měřítka je to jeden z nejrozsáhlejších realizovaných a dochovaných projektů s typovou architekturou. Městská památková zóna byla vyhlášena roku 1990, kdy vznikla i mapa vytyčující hranice této zóny, kterou je možné vidět níže na obrázku číslo. Rozloha území městské památkové zóny je zhruba 430 ha. Areál bývalé továrny se nachází v levé části mapy v horním rohu.

Tento areál je z horní strany oddělen řekou Dřevnicí. Z pravé strany hlavní ulicí Gahurova a ze spodní strany ulicí třída Tomáše Bati. (19)



Obrázek 21: Mapa městské památkové zóny Zlína (Zdroj: (20))

Předmětem památkové péče v městské památkové zóně Zlína jsou zejména nemovité kulturní památky, historický půdorys s odpovídající prostorovou a hmotnou skladbou, městské interiéry, povrchy komunikací, urbanistická struktura s pravidelným rastrem zastavění, panorama zóny, hlavní dominanty v pohledech, objekty dotvářející charakter zóny, zeleň města a ostatní objekty v zóně. (19)

Veškeré stavební záměry v centrální zóně je nutné konzultovat s pracovníky oddělení urbanismu a architektury, s pracovníky Odboru kultury a památkové péče Magistrátu města Zlína a s odborným pracovníkem Národního památkového ústavu. V centrální zóně je nutno zachovat stávající architektonickou a urbanistickou kvalitu bez významného narušení podstaty. Nachází se zde skeletové stavby v kombinaci betonového nosného systému s cihelnou výplní. (19)

Kulturní památky

Jako jediná kulturní památka v továrním areálu v městské památkové zóně města Zlína je Baťův mrakodrap, který je památkově chráněnou budovou od 3.5.1958. Mrakodrap s číslem popisným 21 se nachází na pozemku st. 3752 v katastrálním území Zlín o výměře 2058 m². Objekt je veden jako stavba pro administrativu a vlastní ho Zlínský kraj. Byl stavěn v letech 1936–1939 a sloužil jako sídlo ředitelství obuvnické firmy Baťa. Rekonstrukce tohoto objektu probíhala v letech 2003–2004 a slouží jako sídlo Zlínského kraje. (21)



Obrázek 22: Zlínský mrakodrap, 21. budova (Zdroj: (22))



V zájmu města je navrhnout další budovy z továrního areálu, které jsou historicky a architektonicky významné, k zápisu do státního seznamu nemovitých kulturních památek. Objekty v památkovém zájmu města Zlína jsou budovy s číslem popisným 14, 15, 23, 32, 33, 34, 37, 43, 44, 52 a komín zlínské teplárny. (23)





Obrázek 23: Výřez z mapy programu regenerace městské památkové zóny Zlín (Zdroj: (23))

Legenda značení k obrázku č. 3:

Tabulka 2: Legenda k obrázku č. 3 (Výřez z mapy...) (Zdroj: Vlastní zpracování dle: (23))

Značení	Vysvětlivka
	hranice městské památkové zóny
	území vyžadující koncepční zásah bezprostředně související s nejvýznamnějšími objekty městské památkové zóny

Značení	Vysvětlivka
	Objekty zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek
	Objekty v památkovém zájmu (k vypracování návrhu k zápisu do státního seznamu nemovitých kulturních památek)

3.4.2 Kriminalita ve výrobním areálu

Cílem průzkumu kriminality je nalezení možných vlivů, které mohou mít dopad na vývoj cen a využití nemovitostí továrního areálu. K vyhodnocení tohoto vlivu byla použita aplikace v pilotním provozu spravovaná Ministerstvem vnitra a Policií České republiky s názvem Mapa kriminality dohledatelná na stránkách: <https://kriminalita.policie.cz/>.

Tato Mapa kriminality vznikla na základě činnosti skupiny projektu „Mapy budoucnosti II“. Aplikace byla zřízena rozkazem policejního prezidenta č. 102/2019 v souvislosti s realizací projektu „*Mapy budoucnosti II - využití prostorových dat pro vytvoření a pilotní ověření nástrojů a postupů pro analýzu a predikci kriminality za účelem jejího předcházení a potírání*“. Smysl této aplikace je v potřebě sdílení obsahu informací spravovaných Policií ČR se subjekty samosprávy na území ČR. V aplikaci jsou tak sdílené informace o výskytu deliktů kriminality evidovaných Policií ČR tak, aby nedošlo k porušení ochrany osobních údajů poškozených, jejich sekundární viktimizaci a dále k porušení ochrany osobních údajů osob podezřelých ze spáchání deliktu. Aplikace Mapa kriminality obsahuje delikty zaznamenané Policií ČR od roku 2013. (24)

Značení a data

Druhy deliktů jsou rozděleny do dvou skupin, a to na trestné činy a přestupky. Prvních 11 podskupin v tabulce jsou trestné činy a poslední podskupina jsou přestupky. Podskupiny obsahují výpis možných deliktů, které jsou dále rozlišeny podle přístupu Policie ČR k jejich zveřejnění. V aplikaci jsou zveřejněny pouze delikty se zkratkou A, které Policie ČR může zveřejnit a je podle nich možné v aplikaci filtrovat. Pro zpřístupnění deliktu se zkratkou S je třeba získat přístup pro autorizované osoby a delikty se zkratkou N zveřejněny nejsou. (24)

Tabulka 3: Hlavní kriminalisticko - statistické třídy a jejich značení (Zdroj: (24))

Kód	Název	Značení
A	NÁSILNÁ TRESTNÁ ČINNOST	
C	POŽÁRY, VÝBUCHY, ŽIVELNÉ POHROMY	
D	KRÁDEŽE VLOUPÁNÍM	
E	KRÁDEŽE	
F	PODVODY	
G	OSTATNÍ MAJETKOVÁ TRESTNÁ ČINNOST	
O	OBEZNĚ NEBEZPEČNÁ TRESTNÁ ČINNOST	
S	DOPRAVNÍ NEHODY	
T	TOXIKOMÁNIE	
Z	TRESTNÁ ČINNOST SE ZBRANÍ	
X	EXTRÉMISMUS	
PR	PŘESTUPKY	

Násilná trestná činnost

Delikty přístupné v této skupině jsou vražda, loupež, vydírání, výtržnictví (bez mravnostního charakteru), nebezpečné vyhrožování, rvačka, úmyslné ublížení na zdraví, útok proti výkonu pravomoci státního orgánu a úřední osoby, omezování osobní svobody (bez mravnostního charakteru), únos, obchod s lidmi a lidskými orgány, úmrtí, ostatní násilná trestná činnost a opatření. (24)

Požáry, výbuchy a živelné pohromy

V této skupině je zahrnut požár, výbuch, provozní havárie, živelné pohromy a nebezpečné zamoření. (24)

Krádeže vloupáním

Do skupiny krádeže vloupáním je zahrnut byt, rodinný dům, zemědělský objekt, prodejna, restaurace a jiná pohostinská zařízení, ubytovací objekt, rekreační objekt, kulturní objekt, sportovní objekt, úřad, podnik, výrobní objekt, zdravotnický objekt, školský objekt, církevní objekt, banka a jiný objekt. (24)

Krádeže

Do skupiny krádež spadá krádež SPZ, krádež dvoustopých motorových vozidel, krádež jednostopých motorových vozidel, přívěsy, ostatní dopravní prostředky, krádeže součástek a věcí (nebo PHM) z motorových vozidel včetně vloupání, krádež jízdních kol, krádež na osobách, krádeže prodejních, hracích a telefonních automatů jako celku, krádeže obchodního majetku zaměstnancem, krádež uměleckých děl, krádež starožitností, krádeže věcí v objektech (bez vloupání), krádeže věcí ve volném terénu, krádeže přepravovaných zásilek, pytláctví, polní pých, ostatní krádeže (bez vloupání) a krádeže se vztahem k železniční přepravě osob. (24)

Podvody

Skupina podvody obsahuje pouze jednu položku označenou písmenem A, kterou lze v aplikaci zveřejnit, a to položku podvody. K ostatním podkategoriím je potřeba oprávnění. (24)

Ostatní majetková trestná činnost

Skupina ostatní majetková trestná činnost obsahuje pouze tyto položky označené písmenem A, které lze v aplikaci zveřejnit, a to položky ostatní majetková trestná činnost, porušování pravidel hospodářské soutěže a kázně, trestná činnost proti měně, daňová trestná činnost, celní trestná činnost, porušování nehmotných práv a nekalá soutěž a trestné činy proti veřejnému zájmu. K ostatním podkategoriím je potřeba oprávnění. (24)

Obecně nebezpečná trestná činnost

Obecně nebezpečná trestná činnost zahrnuje nelegální nakládání s odpady, Nelegální nakládání s chráněnými druhy živočichů nebo rostlin, Ohrožení životního prostředí, Šíření poplašné zprávy (včetně přestupku), Ohrožování zdraví závadovým zbožím, nedovolené ozbrojování, obecné ohrožení, porušování domovní svobody, oslňování laserem a ostatní. (24)

Dopravní nehody

Skupina dopravní nehody obsahuje pouze jednu položku označenou písmenem A, kterou lze v aplikaci zveřejnit, a to položku dopravní nehody. K ostatním podkategoriím je potřeba oprávnění. (24)

Toxikománie

Toxikománie zahrnuje nedovolenou výrobu, držení a prodej omamných látek a jedů, šíření toxikomanie a ostatní formy toxikomanie včetně přestupků. (24)

Trestná činnost se zbraní

Trestná činnost se zbraní zahrnuje střelnou zbraň (palná, plynová nebo mechanická), chladnou zbraň (bodná, sečná, úderná) a výbušninu. (24)

Extrémismus

Skupina extrémismus zahrnuje násilí proti skupině obyvatel a jednotlivci, hanobení národa, rasy a přesvědčení, podněcování k národnostní a rasové nenávisti, podpora a propagace hnutí směřujících k potlačení práv a svobod občanů, omezování svobody vyznání, divácké násilí, ostatní projevy extremismu včetně přestupků a sprayerství. (24)

Přestupky

Přestupky zahrnují bezpečnost silničního provozu a silničního hospodářství mimo alkohol a toxikománie, doprava a silniční hospodářství - z.č. 200/1990, oznámení přestupku - mimo alkohol, odtahy vozidel, rychlost, silniční provoz a doprava - podle § 61 odst. 1 písm. a) z.č. 273/2008, DN – EUROFORMULÁŘ, přestupky na úseku ochrany před alkoholismem toxikomanií, alkohol – řidič, alkohol - řidič motorových vozidel, alkohol - řidič nemotorových vozidel, alkohol – ostatní, alkohol - osoba mladší 18 let, toxikomanie – řidič, toxikomanie – ostatní, přestupky proti veřejnému pořádku a občanskému soužití, proti veřejnému pořádku, proti veřejnému pořádku (křivé vysvětlení), proti veřejnému pořádku (ve věci označení RD a ulic), proti veřejnému pořádku (ostatní), proti občanskému soužití, proti majetku, přestupky na úseku zbraní a střeliva, na úseku používání výbušnin, na úseku obrany České republiky, na úseku zemědělství, myslivosti a rybářství, přestupky ze zákona o pobytu cizinců a ostatní přestupky. (24)

Polohové zkraslení

Poloha všech zveřejněných deliktů v aplikaci Policie ČR je zkraslena z důvodu ochrany osobních údajů. Jednotlivé obce byly rozděleny do Voroného dekompozice s využitím clusterovací funkce K-Means. (24)

Oblast výrobního areálu ve Zlíně je rozdělena do čtyř clusterů. První cluster obsahuje budovy výrobního areálu číslo 1, 2, 3, 4, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 28 a části budov 21, 34, 37. Dále zahrnuje sad Svobody se zlínským zámekem, část parku Komenského, náměstí Práce a budovy tržnice, obchodního domu a část Velkého kina. Zhruba 50 % clusteru tvoří prostory výrobního areálu.



Obrázek 24. Hranice prvního clusteru A (Zdroj: Vlastní zpracování dle (24))

V druhém clusteru jsou zahrnuty budovy výrobního areálu číslo 31, 32, 33, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 61, 62 a částečně budovy 21, 34, 63, 64 a 58. V této oblasti je dále zahrnut Univerzitní park, úřad práce, poliklinika a školské koleje. Nachází se zde cca 1/3 zastavěné oblasti rodinnými domky z Baťovi výstavby na Letné a les. Výrobní areál činí odhadem 25 % plochy clusteru.



Obrázek 25: Hranice druhého clusteru B (Zdroj: Vlastní zpracování dle (24))

V oblasti třetího clusteru se nachází budovy číslo 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 103, 104, 105, 265, 266, 275, 284, 285, 286, 287, 293, 294, 296, 297, 303, 304, 305 a částečně budovy 63, 64, 58, 112, 113, 114 a 115. Tato oblast dále obsahuje Střední průmyslovou školu Zlín, UTB fakultu multimediálních komunikací, zhruba jedna třetina zastavěné oblasti rodinnými domky z Baťovi výstavby na Letné a les. Výrobní areál činí odhadem 33 % plochy clusteru.



Obrázek 26: Hranice třetího clusteru C (Zdroj: Vlastní zpracování dle (24))

V oblasti čtvrtého clusteru se nachází budovy výrobního areálu číslo 122, 123, 124, 313, 314, 315, 316, 324, 325, 334 a částečně budovy 112, 113, 114, 115, 317, 318, 326 a 335. V této oblasti se dále nachází nákupní centrum, malá část zastavěného území s rodinnými domy Zlín-Prštné, zhruba jedna třetina zastavěné oblasti rodinnými domky z Bažovi výstavby na Letné, cca 1/3 zastavěné oblasti rodinnými domky z Bažovi výstavby na Podhoří a les. Výrobní areál činí odhadem 16 % plochy clusteru.

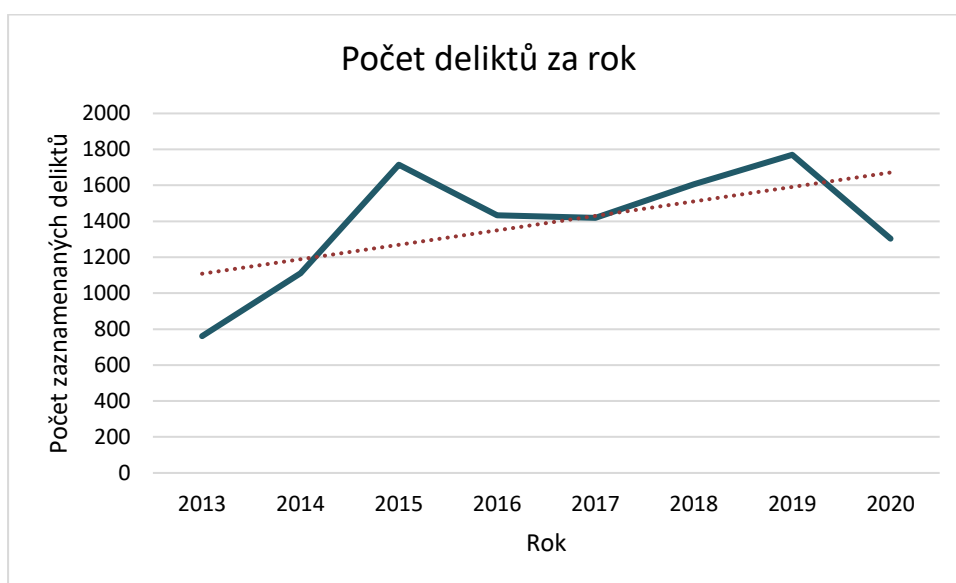


Obrázek 27: Hranice čtvrtého clusteru D (Zdroj: Vlastní zpracování dle (24))

Oblast výrobního areálu v poměru s celým obsahem všech čtyř clusterů je zhruba 33,5 %.

Analýza dat kriminality

Zjištěná kompletní data za období 2013-2020 v grafu číslo 1 ukazují neustálé kolísání výskytu deliktů ve vybrané oblasti. Spojnice těchto dat ukazuje ale vzrůstající tendenci výskytu.



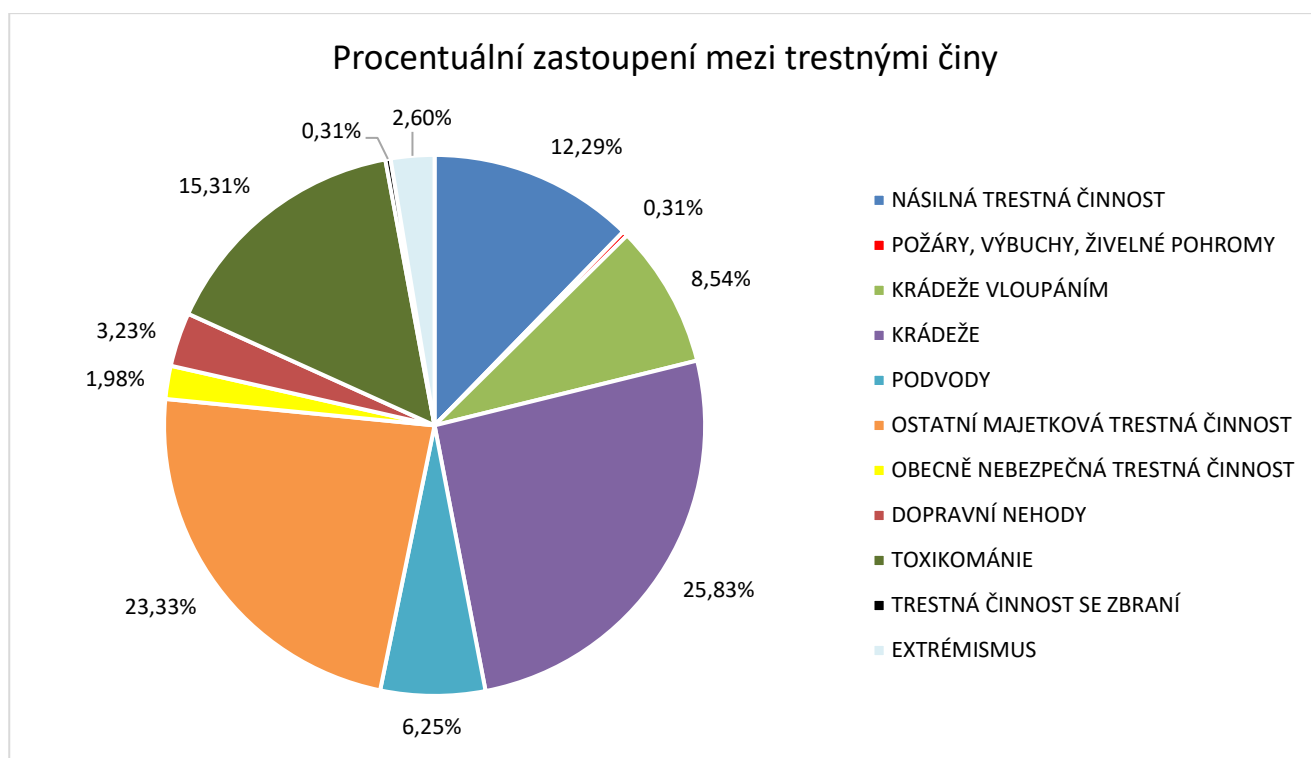
Graf 1: Počet deliktů za rok (Zdroj: Vlastní zpracování)

Z grafu číslo 2 lze jistě určit převahu zaznamenaných přestupků nad trestnými činy. V tabulce lze vidět výrazně převažující počet zaznamenaných přestupků v clusteru A. V clusteru B, C a D se počty přestupků pohybují podobně.



Graf 2: Poměr mezi přestupky a trestnými činy za období 2013-2021 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Největší zastoupení ve vybrané oblasti mezi trestnými činy mají krádeže, ostatní majetková trestná činnost, toxikománie a násilná trestná činnost. Naopak velmi zřídka nastávají trestné činy skupiny požáry, výbuchy a živelné pohromy a trestná činnost se zbraní, které nedosahují ani jednoho procenta v zastoupení mezi ostatními.

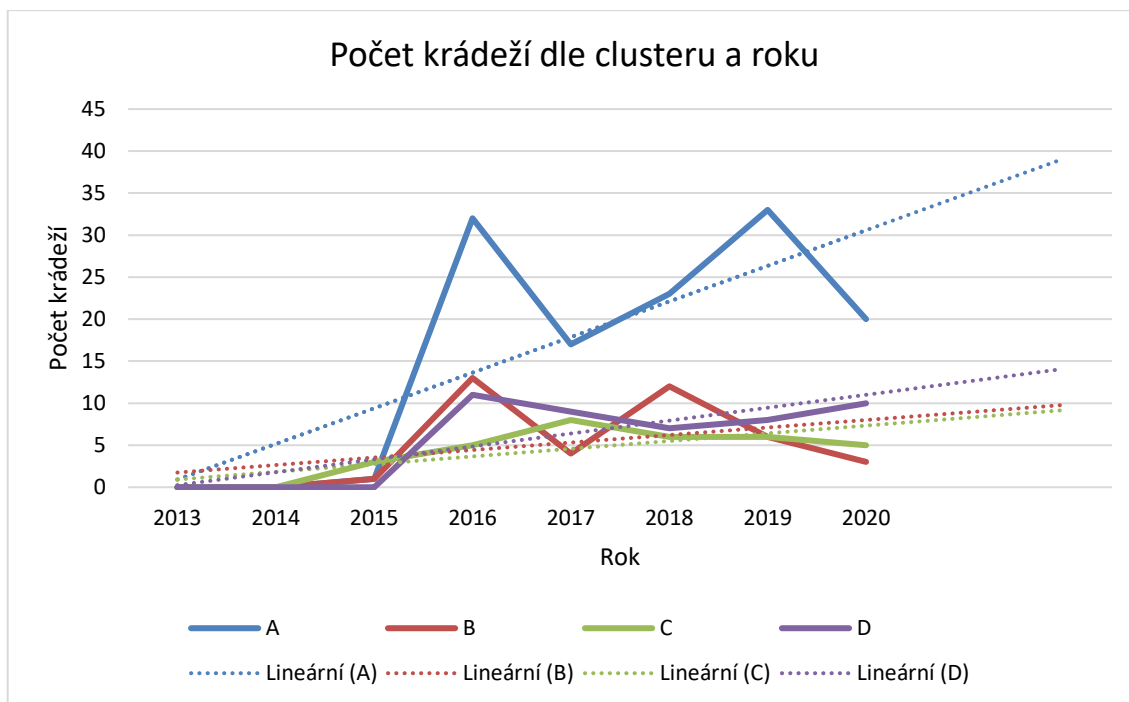


Graf 3: Procentuální zastoupení mezi delikty mimo přestupky (Zdroj: Vlastní zpracování)

Krádeže

Krádeže v letech jsou velmi proměnlivé. Nejvyšší počet zaznamenávaných krádeží je v clusteru A, které je nejbližší centru města. Všechny clustery ale mají rostoucí tendenci. Největší skok počtu zaznamenávaných krádeží byl v roce 2016.

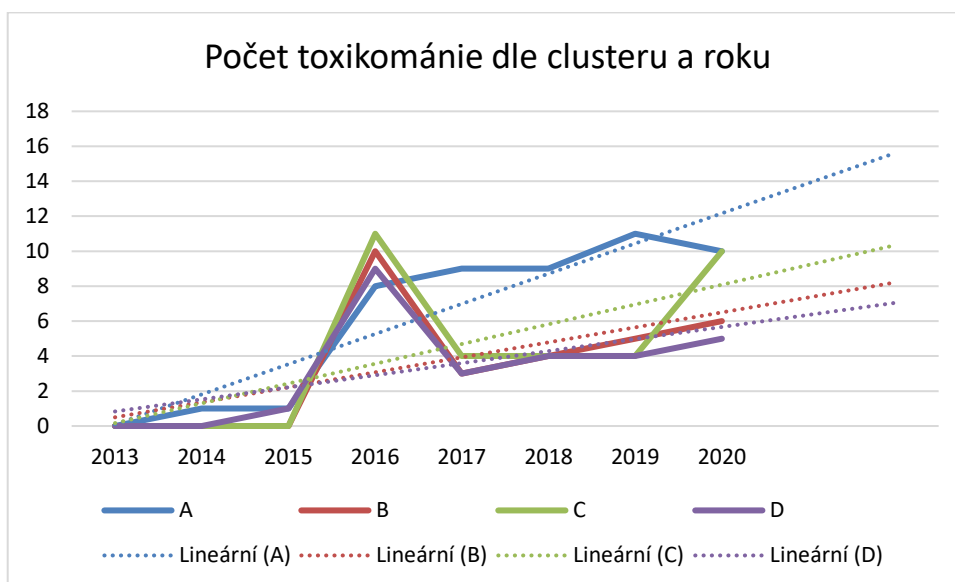
Tento nárůst krádeží může být způsoben revitalizací a větším pohybem občanů v clusteru A. V této oblasti se nachází i problematická místa střetávání lidí bez domova a závislých na návykových látkách v prostorách autobusového a vlakového nádraží. Tyto oblasti stále čekají na svou revitalizaci. V oblasti clusteru A se pohybuje během dne hodně občanů, a tak zde může růst příležitost pro krádež.



Graf 4: Počet krádeží dle clusteru a roku (Zdroj: Vlastní zpracování)

Toxikománie

V grafu vidíme velký nárůst počtu zaznamenaných případů toxikománie v roce 2016. V této hladině se i další roky udržel cluster A. Ostatní clustery klesly zhruba o polovinu. Cluster C má další skokový nárůst v roce 2020, kdy dorovnal počet zaznamenané toxikománie v clusteru A. Z pohledu celého měřeného prostoru má tato trestná činnost rostoucí tendenci.

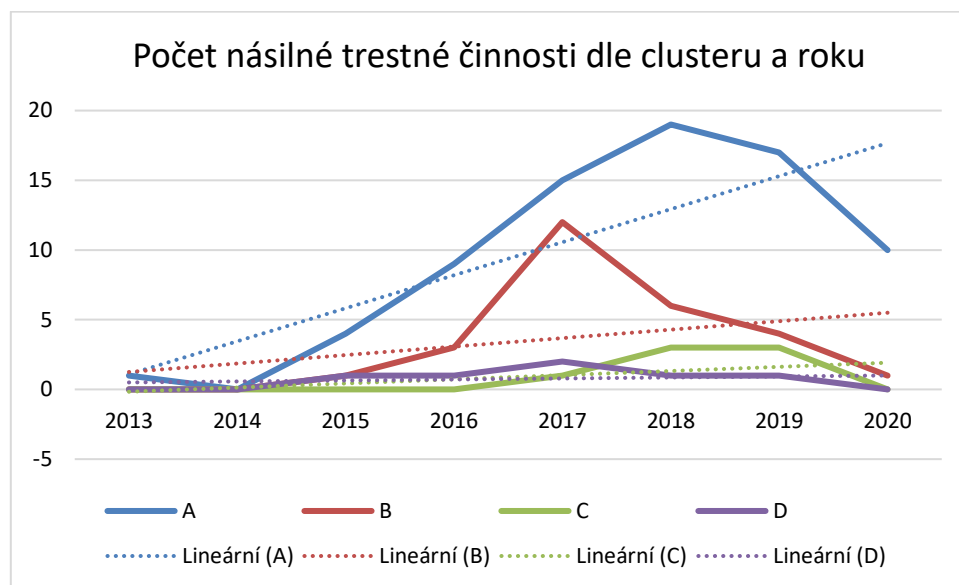


Graf 5: Počet krádeží dle clusteru a roku (Zdroj: Vlastní zpracování)

Nárůst toxikománie v oblasti clusteru A může mít za důvod zvýšení výskytu obyvatel v této zóně díky revitalizaci prostor, a tak i migraci závislých a prodejců omamných látek.

Násilná trestná činnost

Násilná trestná činnost začala v clusteru A celkem rychle narůstat od roku 2014. Nejvyšší počet zaznamenaných trestných činů v této oblasti byl roku 2018, a to 19 případů. Od tohoto roku začaly zaznamenané počty klesat. V clusteru B měla nejvíce záznamů trestná činnost v roce 2017. Pro oblasti clusteru C a D je tato trestná činnost velmi nízká.



Graf 6: Počet násilné trestné činnosti dle clusteru a roku (Zdroj: Vlastní zpracování)

Nárůst trestné činnosti může být způsoben stejně jako u předchozích trestných činů zvýšením pohybu obyvatel v této oblasti. Zvyšuje se zde setkávání různých skupin, a tím potencionální podnět k spáchání trestného činu.

Tabulka 4: Počty určitých deliktů za dané období v určených lokalitách (Zdroj: Vlastní zpracování)

SKUPINA DELIKTŮ	2013				2014				2015				2016				2017				2018				2019				2020				2021			
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D				
NÁSILNÁ TRESTNÁ ČINNOST	1								4	1		1	9	3		1	15	12	1	2	19	6	3	1	17	4	3	1	10	1			3			
POŽÁRY, VÝBUCHY, ŽIVELNÉ POHROMY																1								1				1								
KRÁDEŽE VLOUPÁNÍM									2	3	3	2	8	5	6	1	1	2	3	1	2	10	4	2	5	6	2	3	2	1	2	1		2	2	1
KRÁDEŽE									1	1	3		32	13	5	11	17	4	8	9	23	12	6	7	33	6	6	8	20	3	5	10	2		1	2
PODVODY									1	2	1	2	1	14	2	1		3		1	3	9	2	3	3	3		2	3	1	1			1	1	
OSTATNÍ MAJETKOVÁ TRESTNÁ ČINNOST	1				4	1			10	1		1	25	11	5	9	17	8	4	10	17	10	3	6	18	14	6	4	16	4	4	6	6	1		2
OBEZNĚ NEBEZPEČNÁ TRESTNÁ ČINNOST									1					1	2	1	1		2	1	1	2	2						2	1		1			1	
DOPRAVNÍ NEHODY									1	2		1	3	1			8		1	3	3				1			3	3	1						
TOXIKOMÁNIE					1				1			1	8	10	11	9	9	3	4	3	9	4	4	4	11	5	4	4	10	6	10	5	3		6	2
TRESTNÁ ČINNOST SE ZBRANÍ																		1		1	1															
EXTRÉMISMUS													1				3	2	3		3	6	2	1	2				2							
PŘESTUPKY	290	141	166	162	458	180	184	283	753	311	241	363	489	230	272	233	426	310	204	316	510	317	287	302	600	374	308	315	391	338	204	238	151	112	79	100
Celkem deliktů v clusteru	292	141	166	162	463	181	184	283	774	321	248	371	576	288	303	267	497	345	230	347	591	376	313	326	690	413	329	338	457	359	228	260	166	116	89	108
Celkem deliktů za rok	761				1111				1714				1434				1419				1606				1770				1304				479			

3.5 SOCIOLOGICKÁ ANALÝZA

3.5.1 Obyvatelstvo

Ve Zlínském kraji bylo k 31.12.2020 evidováno 580 119 obyvatel, z toho 284 585 mužů s průměrným věkem 41,7 let a 295 534 žen s průměrným věkem 45 let. Počet obyvatel ve Zlínském kraji je dle věku rozdělen v tabulce:

Tabulka 5: Věkové zastoupení mužů a žen (Zdroj: Vlastní zpracování)

Pohlaví	Věk	≤26	27-44	45+
Celkem		155 195	141 442	283 482
Muži		79 865	73 453	131 267
Ženy		75 330	67 989	152 215

K 31.12.2020 bylo ve Zlíně celkem 74 478 obyvatel dle ČSÚ. Mužů zde žije 35 661 v průměrném věku 42,3 let a žen 38 817 v průměrném věku 46,1 let. Počet obyvatel ve Zlínském kraji je dle věku rozdělen v tabulce:

Tabulka 6: Početní zastoupení obyvatelstva ve Zlíně dle věkových skupin (Zdroj: (25))

Pohlaví	Věk	≤26	27-44	45+
Celkem		18 865	18 461	37 152
Muži		9 682	9 315	16 664
Ženy		9 183	9 146	20 488

Pro vyhodnocení údajů získaných z ČSÚ je vytvořeno orientační poměrové číslo, které pro účely této práce pomůže odhadnout data pro město Zlín z dat získaných o Zlínském kraji.

Celkový počet obyvatel města Zlína odpovídá zhruba 12,84 % obyvatel Zlínského kraje. Ve věku do 26 let včetně je ve Zlíně zhruba 12,16 % obyvatel ze Zlínského kraje. Ve věku 27-44 let je to zhruba 13,05 % a ve věku 45+ je to 13,11 %. Dle výpočtu průměrné hodnoty získaných procentuálních hodnot získaných poměrem údajů za Zlínský kraj a za město Zlín vyšla průměrná hodnota 12,79 %. Tato hodnota bude využita při odhadu zastoupení osob ve městě Zlín v poměru se Zlínským krajem v případě, že potřebné hodnoty pro město Zlín nebudou nalezeny.

Počet občanů Zlínského kraje z roku 2017 dle ČSÚ pobírající starobní důchod byl 101 800. To bylo zhruba 17,47 % z celkového počtu obyvatel z roku 2017 ve Zlínském kraji. Odhadovaný počet

občanů v důchodu v roce 2021 ve Zlíně je 13 011. Tato hodnota je odvozena od hodnoty uvedené z roku 2017 pomocí uvedeného procenta zastoupení.

3.5.2 Občanská vybavenost

Město Zlín obsahuje veškerou občanskou vybavenost jako jsou školy, obchody, služby, zdravotnická zařízení, kulturní vyžití, městskou hromadnou a meziměstskou dopravu, sportoviště a další společensky funkční složky. Některé složky občanské vybavenosti jsou ve městě velmi rozvinuté (zdravotnictví), ale některé jsou velmi omezené (kultura) a slouží pouze k uspokojení základních potřeb obyvatel. Kvůli této skutečnosti obyvatelé hledají možnosti uspokojení dané složky ve větších městech.

Školství

Školství ve Zlínském kraji disponuje všemi stupni vzdělávání. Nachází se zde vzdělávání předškolní, základní, střední a vysokoškolské. Stejně tak se všechny tyto stupně nachází ve městě Zlíně. Počty vybraných registrovaných škol ve Zlíně na stránkách SeznamŠkol.eu je uvedený v tabulce:

Tabulka 7: Počet škol registrovaných v městě Zlíně (Zdroj: Vlastní zpracování dle (26))

Druh školy	Počet
Mateřské školy	69
Základní školy	75
Střední školy	20
Vysoké školy	1
Vyšší odborné školy	4
Univerzita třetího věku	1
Jazykové školy	3

Počet studentů ve Zlínském kraji dle ČSÚ je k přelomu let 2020 a 2021 evidován dle stupně navštěvovaného vzdělávání:

Tabulka 8: Počet studentů ve Zlínském kraji a městě Zlíně (Zdroj: Vlastní zpracování)

2020/2021	Zlínský kraj	Město Zlín
Děti v mateřských školách	19 735	2 524

2020/2021	Zlínský kraj	Město Zlín
Žáci v základních školách	50 813	6 499
Žáci ve středních školách	24 579	3 144
Studenti vysokých škol	15 536	1987
Celkem	110 663	14 154

Pomocí hodnoty 12,79 %, získané z poměru obyvatel viz kapitola obyvatelstvo, byl převeden odhadovaný počet zastoupení obyvatel Zlínského kraje dle navštěvovaného stupně vzdělávání na město Zlín.

V prostorách zkoumaného výrobního areálu je registrována pouze jedna jazyková škola Albi a fakulta technologická vysoké školy UTB.

Obchod a služby

Ve Zlíně se nachází několik nákupních a obchodních domů a center. Největší jsou obchodní centrum Zlaté jablko s 58 obchody, nákupní centrum Čepkov s 50 obchody a ve výrobním areálu je jeden menší obchodní dům, ve kterém je 32 obsazených obchodních prostor. Nachází se zde velké množství prodejen s oblečením, občerstvením, restauracemi a dalším sortimentem. V centru Zlína a jeho blízkém okolí jsou další prodejní prostory, které jsou plně využívány jak prodeji produktů, tak i služeb. Odhadem dle mapaobchodu.cz se ve Zlíně nachází 495 obchodů.

Zaměstnanost

Zaměstnanost ve Zlíně je velmi vysoká. Počet nezaměstnaných k 31.1.2021 dle ČSÚ bylo 3 670 osob. Volných pracovních míst bylo 3 810. Počet uchazečů na jedno pracovní místo bylo 0,96. Pracovních míst je nabízeno více než je počet nezaměstnaných. Nezaměstnaní lidé, kteří jsou evidováni na úřadu práce tedy spíše čekají na výhodnější nabídku práce. Procentní míra nezaměstnanosti vůči obyvatelstvu města Zlína ve věku 15-64 let je 3 %. (25)

Ve Zlíně a jeho blízkém okolí sídlí spousta velkých společností jako Greiner Packaging, Tescoma, HP Tronic, Barum Continental a další, kteří zajišťují velký počet pracovních míst.

Kultura

Kulturní vyžití ve Zlíně nabízí jedno divadlo, kongresové centrum a jedno funkční kino. Městské divadlo, které je zaměřeno na činohru a muzikál se skládá ze scén Velký sál, Studio Z a Dílna. Využíváno je taky divadlo Malá scéna, kde jsou často představení studentů. Jako docela

nová budova, ve městě dominuje Kongresové centrum, kde se každoročně zahajuje Zlínský filmový festival. Tato budova se využívá pro koncerty orchestru, kapel, plesy a soukromé akce. Ve Zlíně se nachází dvě kina. Velké kino je uzavřeno kvůli nestabilitě budovy. Multikino je v nákupním centru Zlaté jablko na Náměstí míru.

Doprava

Do Zlína vedou dvě hlavní trasy. Jedna ze západu a druhá z východu. Do Zlína vede napojení D55 z dálnice D1, které končí ve městě Otrokovice, odkud pokračuje silnice číslo 49, která protíná Zlín a vede až do Vizovic.

Hromadnou dopravu ve městě zajišťuje DSZO (Dopravní společnost Zlín Otrokovice), která pokrývá veškeré potřeby občanů. Sledovaná oblast pro potřeby této práce zahrnuje pouze červenou zónu.



Obrázek 28: Schéma sítě DSZO v mapovém podkladu (Zdroj: (27))

Dále Zlín protíná železnice pro veřejnou i obchodní dopravu. V centru se nachází autobusové nádraží pro dálkové i okolní trasy.

Ubytování

Ubytování je možné v celém městě. Je zde devět velkých hotelů. Některé z nich poskytují i wellness. Dále město nabízí spoustu penzionů a soukromníků poskytujících své byty nebo pokoje. Ve výrobním areálu bylo dohledatelné jen jedno ubytování nabízející dva loftové apartmány v 32. budově s cenou 2500-3300Kč za noc dle počtu ubytovaných osob.

Zdravotnictví

Ve Zlíně se nachází Krajská nemocnice Tomáše Bati, která zajišťuje hlavní pomoc pro celý Zlínský kraj. Po celém městě je několik soukromých klinik specializujících se na různé obory jako například chirurgie, oční, kožní a další. Je zde dostatek obvodních lékařů jak dětských, tak pro dospělé. Ve Zlíně je několik zubních ordinací a zubní chirurgie. Město má ve svých lékařských řadách velmi uznávané odborníky ve svých oborech, kteří jsou celorepublikově uznávání a vyhledávání.

Sportoviště

Ve Zlíně se nachází velká sportovní hala s tribunou, kde probíhají nejrůznější sportovní utkání například v házené, basketbalu, florbalu a další. Zlín má vlastní Zimní stadion Ludka Čajky a krytou lední plochu, kde trénují jak hokejisté, tak krasobruslaři. V určité hodiny je led přístupný i veřejnosti. Město má svůj plavecký bazén a městské lázně. Je zde i Stadion mládeže, kde se trénuje atletika a je využíván taky hráči rugby. Ve Zlíně jsou i volejbalová hřiště jak klasická, tak na písku. Dále jsou tu haly na badminton a v neposlední řadě lyžařský svah a posilovny.

3.5.3 Výzkum veřejného mínění o využití výrobního areálu

Jako další podklad pro hodnocení změn využití staveb ve výrobním areálu Zlína je výzkum zaměřený na veřejné mínění o využití výrobního areálu. Kapitola zahrnuje způsob přípravy, realizace a výzkumu.

Cíl výzkumu

Cílem výzkumu je zjistit, jaký mají občané názor na výrobní areál města Zlína a jak by chtěli využít budovy v tomto areálu. Výsledky mohou ukázat směr, který by podpořil spokojenost občanů a může ukázat nedostatky v občanské vybavenosti města.

Způsob výzkumu

Pro účely tohoto výzkumu byl využit způsob dotazníkového šetření. Tento způsob je mezi občany obecně známý, čímž se urychlí získání a vyhodnocení dat. Pro co nejefektivnější získání respondentů bylo využito online prostředí pomocí sociální sítě, kde byl dotazník zveřejněn ve skupinách občanů Zlína a jeho okolí. Dotazník byl zveřejněn dva týdny. V tištěné formě dotazník nebyl využit.

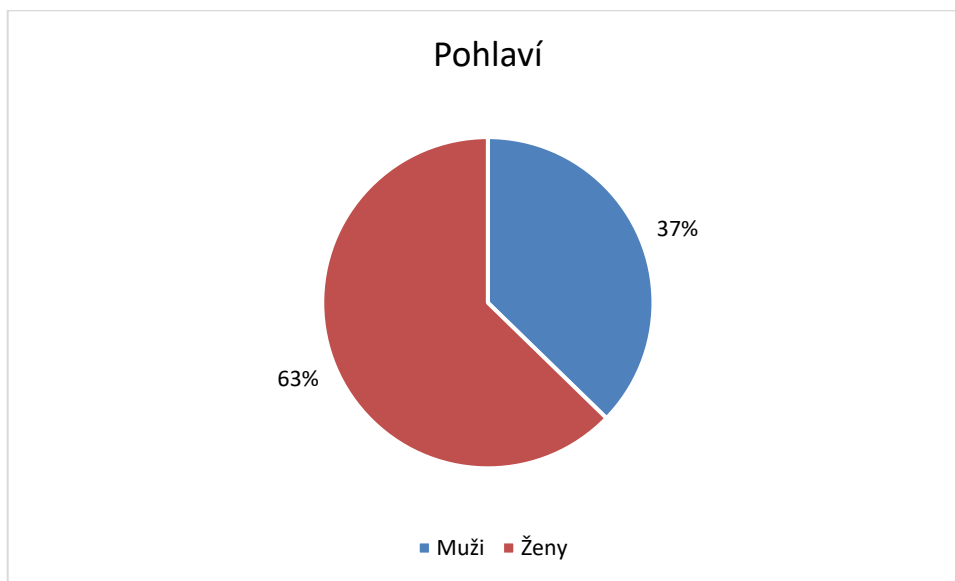
Dotazník

Samotný dotazník byl sestaven tak, aby co nejjednodušším způsobem vedl respondenta skrz otázky. V dotazníku se tázalo na celkem 11 otázek, z čehož 10 z nich bylo nutno zodpovědět k úspěšnému vyplnění dotazníku. Byly využity zejména uzavřené otázky s předem nabídnutými odpověďmi. Byly využity funkce buď s jednou možnou odpovědí, nebo se zaškrťováním více polí. Ve většině otázek bylo nabídnuto i pole s odpovědí „jiná...“, kde se respondent mohl vyjádřit k otázce v případě, že mu nevyhovovala žádná z předem nabídnutých odpovědí. U 3 otázek byla využita pomocná mapa s rozdělením oblasti výrobního areálu do 3 zón, aby respondent měl jistotu, na jakou oblast se otázka zaměřuje. Vzor dotazníku je uveden v příloze číslo 1.

Výsledky dotazníku

Pohlaví

Z 312 respondentů dotazník vyplnilo 196 žen a 116 mužů. V porovnání se zastoupením počtu žen a mužů ve společnosti ve městě Zlíně je v dotazníku více ženských respondentů.

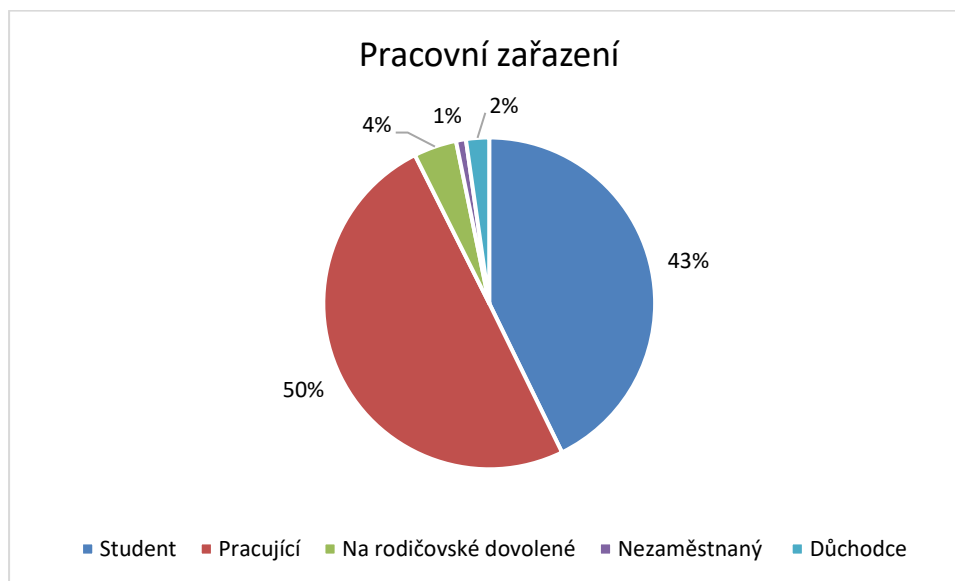


Graf 7: Pohlaví (Zdroj: Vlastní zpracování)

Pracovní zařazení

Respondenti měli na výběr z možností student, pracující, nezaměstnaný, na rodičovské dovolené, důchodce a jiné. Všichni respondenti se vlezli do předem nadefinovaných odpovědí a nikdo si nezvolil odpověď „jiné“. Největší vyrovnané zastoupení mělo 133 studentů a 155 pracujících. Dále dotazník vyplnilo 13 respondentů na rodičovské dovolené, 3 nezaměstnaní a 7 důchodců.

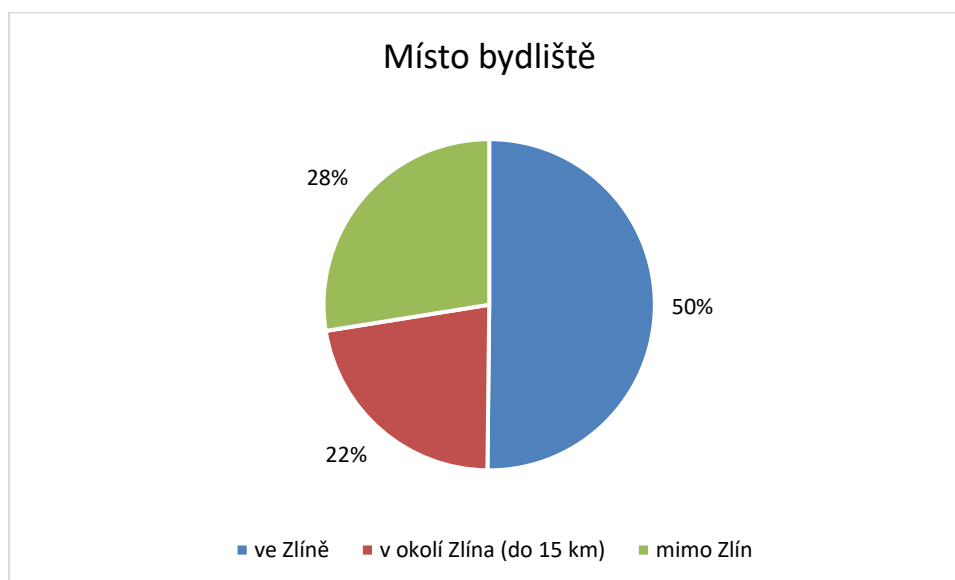
Kvůli zvolenému způsobu online zveřejnění dotazníku na sociálních sítích je rozložení odpovědí v této otázce odpovídající. Nejvíce času na sociálních sítích tráví lidé v produktivním věku, což vysvětluje velké zastoupení studentů a pracujících.



Graf 8: Pracovní zařazení (Zdroj: Vlastní zpracování)

Místo bydliště

Respondenti měli na výběr z možností místa bydliště ve Zlíně, v okolí Zlína (do 15 km) a mimo Zlín. Ve Zlíně bydlí celkem 156 respondentů, v okolí Zlína (do 15 km) 69 respondentů a mimo Zlín bydlí celkem 87 respondentů.

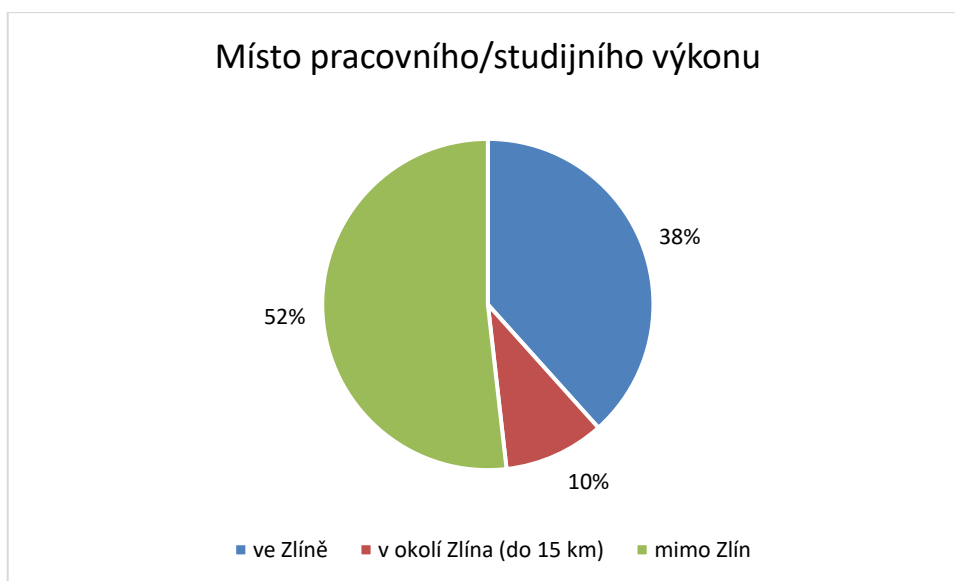


Graf 9: Místo bydliště (Zdroj: Vlastní zpracování)

Místo pracovního/studijního výkonu

Na tuto otázku celkem odpovědělo 281 respondentů. Z odpovědí bylo na výběr místo výkonu ve Zlíně, v okolí Zlína (do 15 km) a mimo Zlín. Místo výkonu ve Zlíně zvolilo celkem 117 respondentů, v okolí Zlína (do 15 km) 30 respondentů a odpověď mimo Zlín bylo zvoleno 158krát.

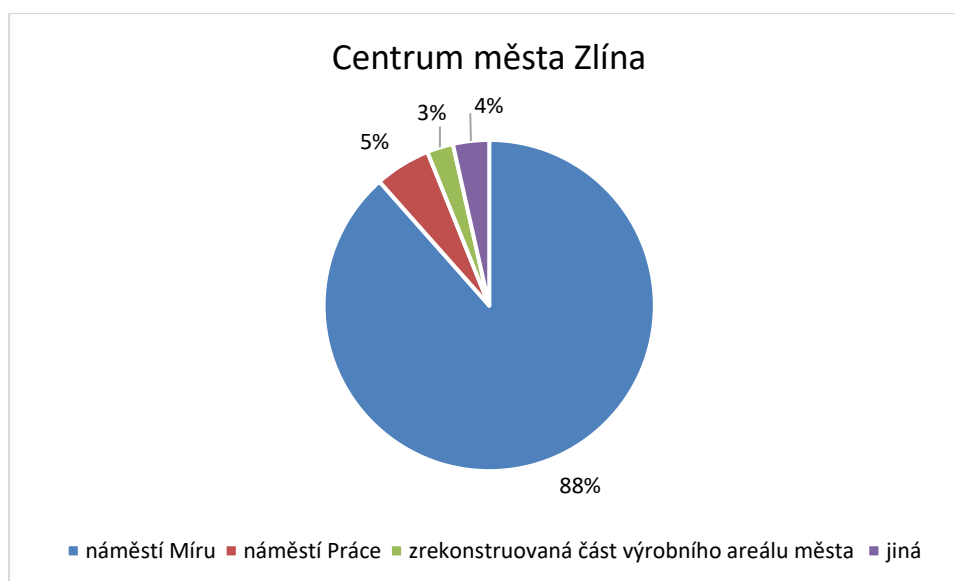
V dnešní době kvalitní a pohodlné dopravy je častěji místo bydliště s místem výkonu práce či studiem rozdílné. Spousta studentů dojíždí do okolních měst za studiem stejně jako pracovníci za lepší pracovní příležitostí nebo vyšším výdělkem.



Graf 10: Místo pracovního/studijního výkonu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Centrum města Zlína

Tato otázka byla položena odůvodněně se slovem vnímat, aby respondenti odpověděli spíše pocitově, kvůli rychle se měnícímu rozložení a přesunu občanské vybavenosti ve městě. Z odpovědí bylo na výběr náměstí Míru, náměstí Práce, zrekonstruovaná část výrobního areálu města a jiná. Ve většině odpovědí bylo za centrum Zlína označeno náměstí Míru 276 respondenty, náměstí práce mělo 17 označení a zrekonstruovaná část výrobního areálu města měla 8 označení. Na možnost jiná zodpovědělo 11 respondentů, kde byly vypsány buď všechny tři místa, nebo park Komenského.

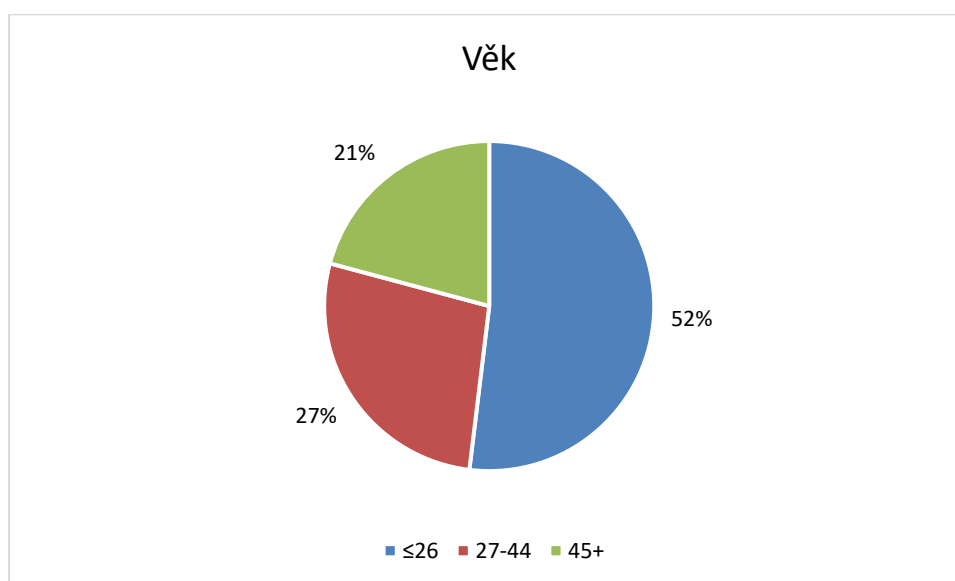


Graf 11: Centrum města Zlína (Zdroj: Vlastní zpracování)

Věk

Věkové rozmezí bylo zvoleno tak, aby zobrazilo možný kontrast mínění na výrobní areál mezi respondenty ve věku ≤ 26 a $45+$. Věková hranice ≤ 26 byla určena hranicí věku pro podporované studium a $45+$ by měla zahrnovat respondenty, kteří ve výrobním areálu buď pracovali a chodili na brigádu, nebo v době komplexního fungování výrobního areálu žili. Do skupiny ≤ 26 se zařadilo celkem 162 respondentů do věkové skupiny 27-44 celkem 85 respondentů a do skupiny $45+$ se zařadilo 65 respondentů.

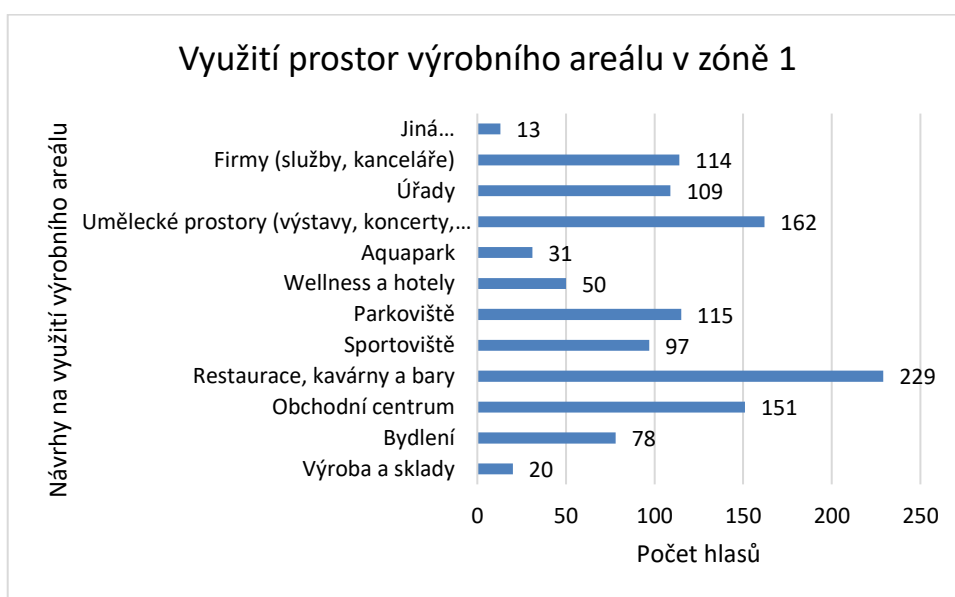
Kvůli zvolenému způsobu sběru odpovědí pomocí online dotazníku zveřejněném na sociální síti je odůvodnitelné, proč je nejvyšší zastoupení respondentů ve věku do 26 let včetně.



Graf 12: Věk (Zdroj: Vlastní zpracování)

Využití prostor výrobního areálu v zóně 1

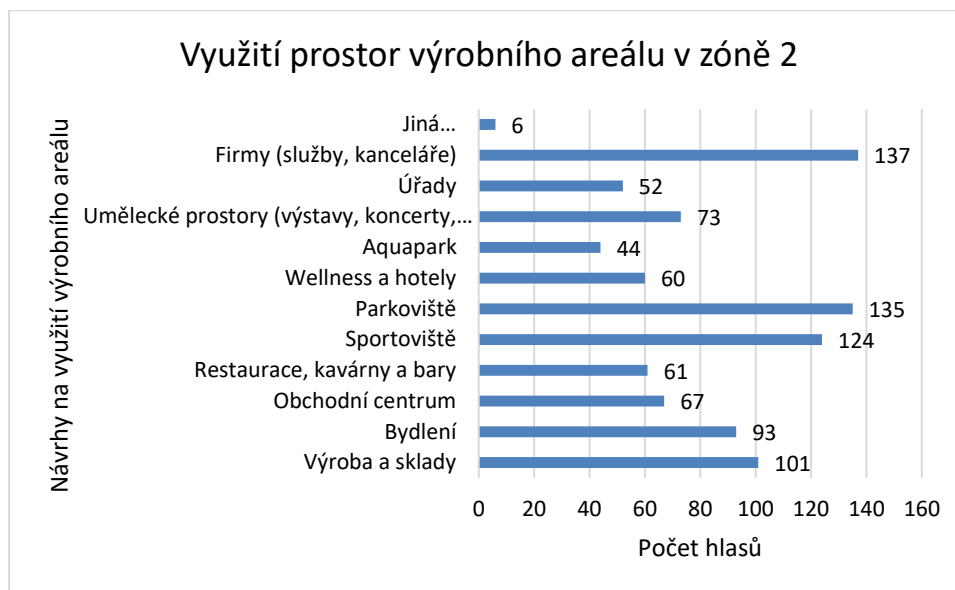
Otázka obsahovala několik předem definovaných odpovědí k navedení respondenta a zároveň zde byla ponechána volná odpověď pro kreativitu a potřeby každého respondenta. V této otázce bylo možné označit více odpovědí. Jako podpůrný materiál byla u otázky zveřejněna mapa výrobního areálu rozdělena do 3 zón pro lepší orientaci respondentů. První zónu by respondenti využili k restauracím, kavárnám a barům s celkem 229 hlasy. Jako další možná využití zóny získaly umělecké prostory pro výstavy, koncerty a divadlo s 162 hlasy a obchodní centrum s 151 hlasy. V políčku jiná se vyjádřilo celkem 13 respondentů. Byla zde navržena odpočinková, relaxační a pěší zóna a studentské centrum.



Graf 13: Využití výrobního areálu v zóně 1 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Využití prostor výrobního areálu v zóně 2

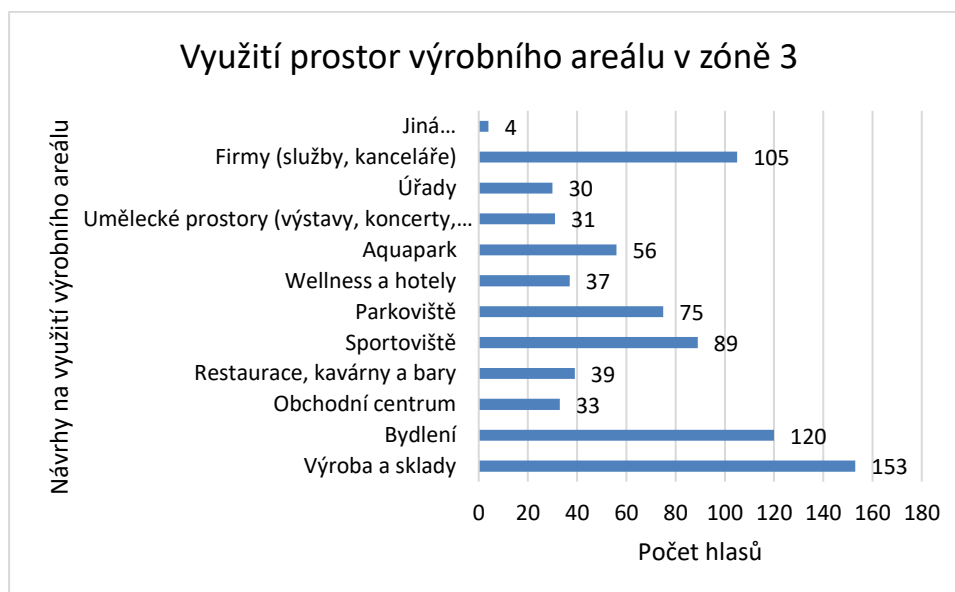
Otázka obsahovala několik předem definovaných odpovědí k navedení respondenta a zároveň zde byla ponechána volná odpověď pro kreativitu a potřeby každého respondenta. V této otázce bylo možné označit více odpovědí. Jako podpůrný materiál byla u otázky zveřejněna mapa výrobního areálu rozdělena do 3 zón pro lepší orientaci respondentů. Druhou zónu by respondenti primárně využili k obsazení prostor firmami, službami a kancelářskými prostory se 137 hlasy. Další silné odpovědi byly parkoviště s 135 hlasy a sportoviště se 124 hlasy. Políčka jiná využilo pouze 6 respondentů. Byla zde navržena odpočinková a relaxační zóna a rockový klub, který by odpovídal už několik let zavřenému klubu Golem.



Graf 14: Využití výrobního areálu v zóně 2 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Využití prostor výrobního areálu v zóně 3

Otázka obsahovala několik předem definovaných odpovědí k navedení respondenta a zároveň zde byla ponechána volná odpověď pro kreativitu a potřeby každého respondenta. V této otázce bylo možné označit více odpovědí. Jako podpurný materiál byla u otázky zveřejněna mapa výrobního areálu rozdělena do 3 zón pro lepší orientaci respondentů. Třetí zónu by respondenti primárně využili k výrobě a skladům se 153 hlasy. Další silné odpovědi byly bydlení s 120 hlasy a firmy, služby a kanceláře se 105 hlasy. Políčka jiná využili pouze 4 respondenti, ale byly zde vypsány jen jinak formulované předepsané odpovědi.



Graf 15: Využití výrobního areálu v zóně 3 (Zdroj: Vlastní zpracování)

Bydliště ve výrobním areálu

Ve výrobním areálu by si zvolilo bydlení celkem 87 respondentů. Naopak by zde nebydlelo 225 respondentů.



Graf 16: Bydliště ve výrobním areálu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Pracoviště ve výrobním areálu

Ve výrobním areálu by si pracoviště vybralo 193 respondentů. Naopak by si ji zde nevybralo 119 respondentů.



Graf 17: Pracoviště ve výrobním areálu (Zdroj: Vlastní zpracování)

3.5.4 Celková analýza

Ze získaných dat z dotazníku nebyly vyloučeny ani zpochybněny žádné získané údaje. Názory a odpovědi respondentů jsou brány jako rozšíření povědomí o mínění občanů na výrobní areál ve městě Zlín.

Část výrobního areálu ve Zlíně velmi rychle mění svůj význam k centru města, kdy odklání návštěvnost náměstí Míru (historické centrum) do svých objektů a prostor a sama se stává jeho součástí. Velmi významně tomuto odklonu pomohl přesun hlavní pobočky České pošty do 32. budovy výrobního areálu. Také zde vznikaly kavárny, restaurace, zdravotní střediska, posilovny, ubytování, byty, obchodní centrum s oblečením, potravinami a dalším sortimentem. Respondenti byli tázáni na vnímání městského centra Zlína, kde se 88 % respondentů vyjádřilo, že je pro ně pocitově stále centrum náměstí Míru. Vyskytuje se zde možný problém decentralizace města v případě, že výrobní areál bude poskytovat většinu občanské vybavenosti v novém a modernějším pojetí. V extrémní situaci by náměstí Míru ztratilo své zákazníky a mohlo by se z něj stát opuštěné místo bez poptávky po obchodních prostorech.

V areálu se nachází velké množství budov v blízkosti centra, které neslouží k rozšíření občanské vybavenosti, ale jsou prázdné, zanedbané, zničené a nereprezentativní. První dvě zóny areálu jsou chráněny jako městská památková zóna a při jejich opravách se musí ve velké míře spolupracovat s městskými úřady, což může řadu vlastníků odradit od revitalizace. Město by mělo více usilovat o revitalizaci co největšího množství areálu a vlastníkům celý průběh co nejvíce usnadnit. Další nevýhodou je velká nákladnost revitalizace, kterou by se město mohlo pokusit nějakým způsobem omezit. Například by mohlo částečně revitalizaci dotovat za určitých podmínek nebo poskytovat služby v tomto ohledu bez poplatně. Cílem města by měla být motivace vlastníků k revitalizaci areálu.

V otázce bydlení byla většinová odpověď respondentů, že by ve výrobním areálu bydlet nechtěli. Největší odmítání bydlení v těchto prostorech je od respondentů, co uvedli, že bydlí ve městě Zlíně. V případě věkové skupin 45+ let by zde nechtělo bydlet více jak 90 % z respondentů. Odpovědi této věkové skupiny byly předpokládány, protože tato věková skupina obsahuje občany, kteří ve výrobním areálu buď sami pracovali nebo tam pracoval někdo z rodiny, protože v dřívějších dobách firma Baťa zaměstnávala kolem 90 % obyvatel Zlína. Pro tuto skupinu je výrobní areál stále představou práce, a proto by zde nechtěli bydlet. U věkové skupiny 27-44 let by zde nechtělo bydlet zhruba 67 % respondentů a ve věkové skupině do 26 let včetně by zde nechtělo bydlet kolem 66 %.

V případě výkonu zaměstnání ve výrobním areálu bylo 62 % respondentů, co by v areálu pracovat chtěli. Dle věkových skupin by respondentů do 26 let včetně chtělo pracovat v areálu více jak 65 %. Ve skupině 27-44 let by zde chtělo pracovat víc jak 69 % a ve skupině 45+ let 45 %.

Výsledky návrhů na využití prostor výrobního areálu v zóně 1 od respondentů byly velmi zajímavé a některé překvapivé a dosti inspirující. Celkově by respondenti uvítali vytvoření centrálního komplexu pro studium, kulturu, zábavu, obchody a služby s odpočinkovými a relaxačními zónami. Dle mého názoru by se zde hodilo podobné rozložení občanské vybavenosti jako například v centru města Brna. Nejvíce respondentům v této zóně chybí kvalitní restaurace, kavárny a bary. Ve Zlíně obecně není příliš mnoho dobrých gastro podniků, kde byste si nemuseli dělat rezervace. Kvůli jejich nedostatku je ve městě velmi malá konkurence a většina podniků navyšuje ceny.

Druhá odpověď s nejvíce hlasy v zóně 1 byla umělecké prostory jako divadlo, koncertní prostory a prostory na výstavy. Respondenti by chtěli v areálu nějaké kulturní vyžití. Jedna z věcí, co opravdu ve Zlíně chybí je club s živou hudbou. Dříve byl ve městě provozován rockový club Golem, který byl před několika lety zavřen, ale nebyl ničím nahrazen. Ve Zlíně chybí místo, kde by zvané skupiny mohly koncertovat. Zajímavé by mohlo být každoroční pořádání hudebního festivalu, které by do města přitáhlo více kulturního života. Inspirací můžou být Colours of Ostrava.

Výsledky z dotazníku ukázaly, že by respondenti uvítali další obchodní centrum. Ve Zlíně sice obchodní domy a centra jsou, ale myslím, že nenaplnují očekávání svých potencionálních zákazníků. Nákupní centrum by mělo být místem, kde zákazník najde co nejvíce obchodních značek na jednom místě. Město by potřebovalo podobné nákupní centrum jako je na příklad Galerie Vaňkovka, Olympie Brno, Galerie Šantovka a další centra o kapacitě kolem 90 prodejních míst.

Ve výrobním areálu je velký prostor pro zřízení hotelu v zóně 1 nebo 2. Areál je v centru města v historické zóně a při správném uchopení projektu, by dodal městu lepší jméno a pozici v České republice. Možnost je i vytvoření například wellness nebo saunového světa.

V druhé zóně se respondenti nejvíce shodli na využití prostor pro sídla firem, tvorbu pracoviště, sportoviště a místa k parkování. Tyto prostory by mohly být zrevitalizovány a využity k umístění kanceláří nebo sportovního komplexu.

Třetí zóna není svázaná ochranou městské památkové zóny, proto by její revitalizace neměla být zásadně komplikována. Odpovědi respondentů jsou částečně protichůdné, protože by sem rádi přesunuli výrobu a sklady a zároveň i bydlení. Dle mého názoru se tyto dvě využití navzájem vylučují, kvůli hluku, oděru, zvýšené dopravě kamionů a dodávek v oblasti a dalším.

Zajímavostí zjištěnou z dotazníku je, že by zhruba jedna třetina respondentů uvítala ve Zlíně aquapark.

V otevřené odpovědi se respondenti často vyjadřovali k potřebě začlenění zeleně do areálu a vytvořením odpočinkových zón v průmyslové zástavbě. Určitě zajímavým projektem by bylo vytvoření malého parku s vodními prvky, pro odpočinek obyvatel.

3.6 DATABÁZE PRODEJŮ A PRONÁJMŮ NEMOVITOSTÍ VE VÝROBNÍM AREÁLU

Od roku 2014 do května roku 2021 se ve výrobním areálu města Zlína obchodovalo s 12 nemovitostmi. Vzorek prodejů není příliš velký. Jako další byla vytvořena databáze 41 nabídek pronájmu bytových a nebytových prostor k analýze.

3.6.1 Prodej nemovitostí

Do databáze bylo vloženo všech 12 vzorků prodeje nemovitostí s přesně čtyřmi vzorky z každé zóny 1-3. Přesně 8 budov je zatíženo památkovou zónou města z toho 5 budov je zrekonstruováno a 3 budovy ne. Všechny budovy jsou v soukromém vlastnictví a z toho 6 budov slouží k dalšímu pronájmu.

Tabulka 9: Seznam budov výrobního areálu s cenovými údaji za rok 2014 - květen 2021 (Zdroj: Vlastní zpracování dle (28))

Zóna	Budova číslo	Stav	Počet pater	Využití	Vlastník	Stavba zapsaná jako:	Způsob ochrany	Značení v ÚP	Číslo řízení
1	91	po revitalizaci	5	průmyslová výroba	TROJEK 91 s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	SP	V-7858/2020
1	91	po revitalizaci	5	průmyslová výroba	The building 91 s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	SP	V-1741/2018
2	96	po revitalizaci	1	pronájem prostor	CZECHIA LTD, s.r.o.	jiná stavba	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	SP	V-2015/2020
1	81	původní stav	1	průmyslová výroba	ZPS - FRÉZOVACÍ NÁSTROJE a.s./VIVA CV s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	SP	V-6776/2018
3	296	původní stav	1	pronájem prostor	VIZIA a.s.	průmyslový objekt		SP	V-8979/2017
3	266	původní stav	1	pronájem prostor	VIZIA a.s.	jiná stavba		DS	V-8981/2017
2	113	původní stav	5	služby	Institut pro testování a certifikaci, a.s.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	SP	V-2174/2016
1	64	po revitalizaci	5	pronájem prostor	B.A.W.R., a.s./CREAM assets, s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	SP	V-7894/2015
2	94	původní stav	5	průmyslová výroba	Kovárna VIVA a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	SP	V-6547/2015
3	304	původní stav	1	průmyslová výroba	Krátký Zdeněk Ing.	stavba pro výrobu a skladování		SP	V-8840/2015
3	297	původní stav	1	pronájem prostor	authentic technology s.r.o.	průmyslový objekt		SP	V-5859/2015
2	79	po revitalizaci	4	pronájem prostor	RPD GROUP, spol. s r.o.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	SP	V-6434/2014

Kvůli velkému rozpětí záznamu cenových údajů bylo potřeba zajistit srovnatelné výchozí ceny k porovnání. Byl proto použit přepočít mezi jednotlivými roky pomocí hodnot inflace.

Tabulka 10: Přepočet cenových údajů pomocí poměru indexů (Zdroj: Vlastní zpracování dle (28))

Zóna	Budova číslo	Číslo řízení	Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	Přepočet ceny
1	91	V-7858/2020	110 000 000	113 080 000
1	91	V-1741/2018	83 000 000	90 519 890
2	96	V-2015/2020	14 800 000	15 214 400
1	81	V-6776/2018	9 064 350	9 885 590
3	296	V-8979/2017	2 400 000	2 672 409
3	266	V-8981/2017	8 520 000	9 487 052
2	113	V-2174/2016	62 000 000	70 763 161
1	64	V-7894/2015	33 226 600	38 188 351
2	94	V-6547/2015	25 250 000	29 020 600
3	304	V-8840/2015	7 190 000	8 263 688
3	297	V-5859/2015	10 400 000	11 953 039
2	79	V-6434/2014	18 821 000	21 696 448

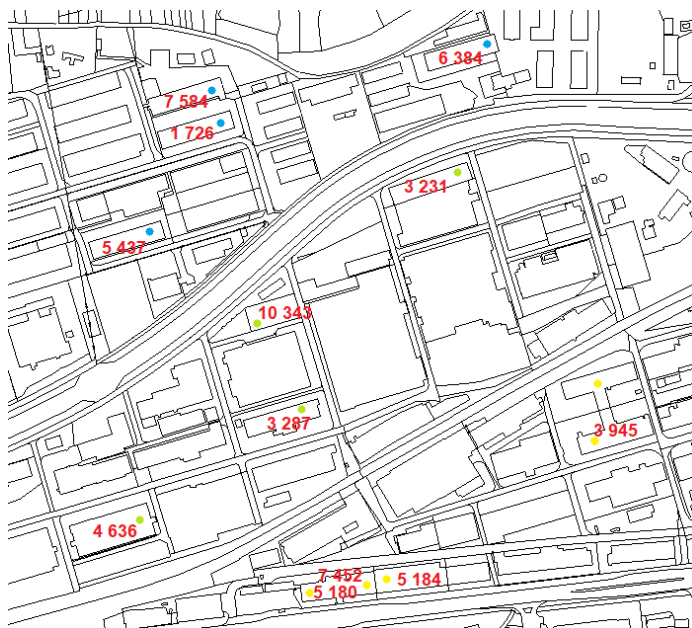
V tabulce lze vidět u přepočtů cenových údajů velké rozdíly před přepočtem a po přepočtu ceny. Jsou to přibližné ceny, za které by se nemovitost nejspíš prodala v roce 2021.

Některé budovy mají v cenovém údaji zapsaném v katastru nemovitostí i pozemky. Proto byl využit výpočet procentního zastoupení pozemku v celkovém cenovém údaji pomocí Naegeliho metody. Procento zastoupení pozemku v cenovém údaji byl vypočten pro každou zónu zvlášť kvůli odlišné poloze.

Tabulka 11: Výpočet ceny nemovitosti bez pozemku (Zdroj: Vlastní zpracování dle (28))

Zóna	Budova číslo	Procento pozemku	Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	Cena pozemku	Cena nemovitosti bez pozemku	Zastavěná plocha	Jednotková cena m ² budovy
1	91	15	113 080 000	19 955 294	93 124 706	3035	7 452
1	91	15	90 519 890	15 974 098	74 545 792	3495	5 180
2	96	10,6	15 214 400		15 214 400	1471	10 343
1	81	15	9 885 590	1 744 516	8 141 074	1907	5 184
3	296	7,2	2 672 409		2 672 409	1548	1 726
3	266	7,2	9 487 052		9 487 052	1486	6 384
2	113	10,6	70 763 161	8 390 263	62 372 898	3053	4 636
1	64	15	38 188 351	6 739 121	31 449 230	1936	3 945
2	94	10,6	29 020 600	3 440 921	25 579 679	1766	3 287
3	304	7,2	8 263 688	641 148	7 622 540	1520	5 437
3	297	7,2	11 953 039		11 953 039	1576	7 584
2	79	10,6	21 696 448	2 572 509	19 123 939	1679	3 231

Z upravené ceny nemovitosti byla vypočtena jednotková cena za m² budovy. Zastavěná plocha nebyla zmenšena o nosné konstrukce. Je nutné počítat s určitou mírou chybovosti. V následující mapě lze vidět jednotkové ceny přiřazené k odpovídajícím budovám.



Obrázek 29: Zjištěné jednotkové ceny v mapě (Zdroj: Vlastní zpracování)

Ve vyhodnocovací tabulce jsou budovy rozděleny podle zón, ve kterých se vyskytují. Žádná z těchto budov nebyla doposud navržena na změnu využívání plochy v územním plánování. Proto jsou všechny kromě jedné značeny jako plocha smíšené výroby. Jediná budova z databáze je označena jako silniční doprava. V této oblasti v 3. zóně bylo navrženo silniční napojení, pro odlehčení dopravy z třídy Tomáše Bati.

Tabulka 12: Vyhodnocovací tabulka (Zdroj: Vlastní zpracování)

Zóna	Číslo budovy	Aktuální stav	Stav před transakcí	Využití plochy v ÚP	Jednotková cena
1	91	po revitalizaci	po revitalizaci	SP	7 452
1	91	po revitalizaci	původní stav	SP	5 180
2	96	po revitalizaci	po revitalizaci	SP	10 343
1	81	původní stav	původní stav	SP	5 184
3	296	původní stav	původní stav	SP	1 726
3	266	původní stav	původní stav	DS	6 384
2	113	původní stav	původní stav	SP	4 636
1	64	po revitalizaci	původní stav	SP	3 945
2	94	původní stav	původní stav	SP	3 287
3	304	původní stav	původní stav	SP	5 437
3	297	původní stav	původní stav	SP	7 584
2	79	po revitalizaci	původní stav	SP	3 231

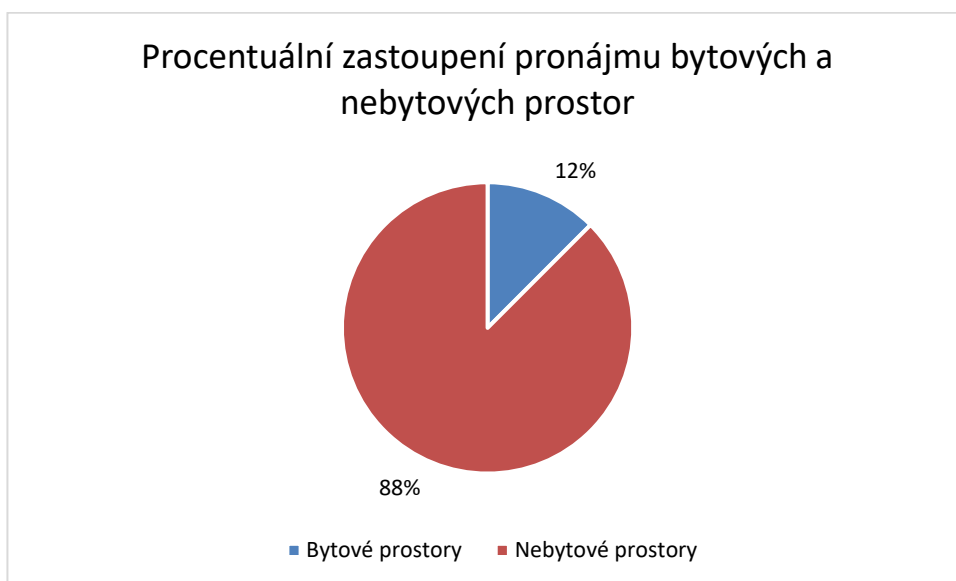
Většina vzorků byla před zdokumentovaným prodejem v původním stavu bez jakékoli revitalizace. Jediné 2 nemovitosti prodané v roce 2020 byly před prodejem zrevidovány. Obě vykazují navýšení hodnoty revitalizací. Průměrná jednotková cena nemovitosti v původním stavu je přibližně 4 659 Kč/m². Průměrná cena v zóně 1 je 4 770 Kč/m² v zóně 2 je 3 718 Kč/m² a v zóně

3 je 5 283 Kč/m². Jednotková cena zrevidované budovy v zóně 1 je 7 452 Kč/m² a v zóně 2 je 10 343 Kč/m². Je možné si představit zhodnocení budovy revitalizací v zóně 1 o přibližně 35 % a v zóně 2 o 60 %.

Tyto výsledky jsou jen hrubým odhadem bez ideální velikosti databáze.

3.6.2 Pronájem bytových a nebytových prostor

Na trhu s nemovitostmi ve výrobním areálu byly v nabídce za sledované období listopad 2020 až květen 2021 pouze prostory k pronájmu. Z toho převyšující zastoupení představovaly pronájmy nebytových prostor.



Graf 18: Procentuální zastoupení pronájmu bytových a nebytových prostor (Zdroj: Vlastní zpracování)

Bytové prostory

Za sledované období bylo inzerováno 5 nabídek pronájmu bytu. Tyto byty se nacházejí pouze v budově číslo 32 a všechny jsou typu loft. Nabízené dispozice byly 1+kk a 2+kk o ploše 31 m² až 58 m². Byty mají k dispozici výtah a jsou umístěny v podlaží 7-9. Žádný z bytů nemá k dispozici balkón, sklep ani volné parkování. Zrovna parkování je v této oblasti problém, kvůli velkému množství dojíždějících zaměstnanců do této oblasti. Nabídka je takto omezená kvůli tomu, že to jsou první vytvořené byty v prostorech výrobního areálu.

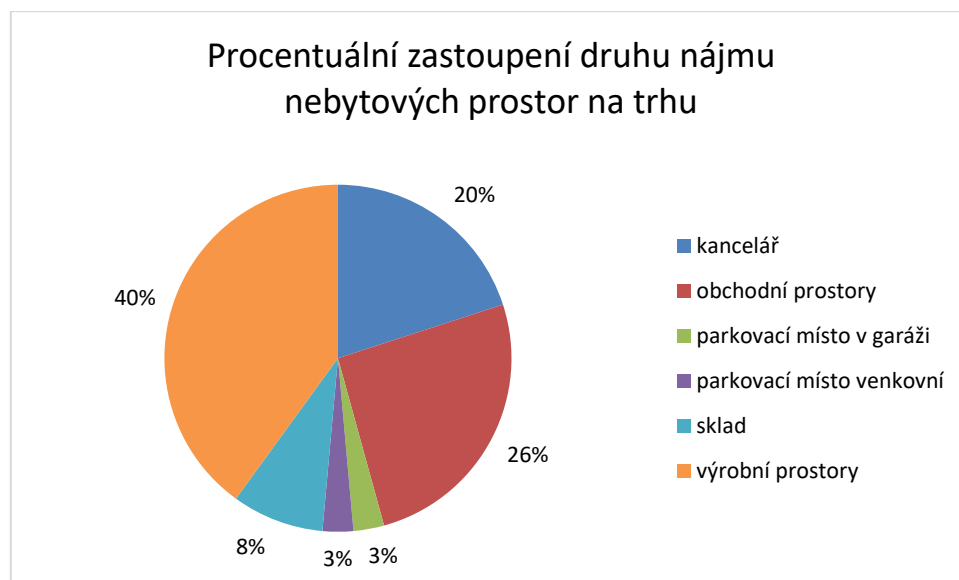
Tabulka 13: Inzerce bytů k pronájmu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Číslo	Budova číslo	Dispozice	Plocha (m ²)	Konstrukce	Stav	Podlaží	Vybavení	Balkón	Sklep	Výtah	PENB	Parkování	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)
1	32	2+kk	40	cihla	velmi dobrý	7	ne	ne	ne	ano	c	ne	9 000	225
2	32	1+kk	58	cihla	velmi dobrý	8	částečné	ne	ne	ano	c	ne	15 990	276
3	32	1+kk	41	cihla	velmi dobrý	9	částečné	ne	ne	ano	c	ne	9 990	244
4	32	1+kk	31	cihla	velmi dobrý	9	částečné	ne	ne	ano	c	ne	9 990	322
5	32	1+kk	41	cihla	velmi dobrý	9	částečné	ne	ne	ano	c	ne	9 990	244

Průměrná cena za m² je 262 Kč a průměrná plocha bytu je 42,2 m².

Nebytové prostory

V databázi pronájmů nebytových prostor se vyskytuje 5 druhů využití, a to obchodní prostory, kanceláře, sklady, výrobní prostory a parkovací místa. Největší procentuální zastoupení na trhu zaujímá pronájem výrobních prostor. Poté jsou to obchodní prostory a kancelářské prostory.



Graf 19: Procentuální zastoupení druhu nájmu nebytových prostor na trhu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Výrobní prostory

Za sledované období bylo v nabídce inzerce ve výrobním areálu 14 výrobních prostor. Nabídka byla velmi koncentrovaná v lokalitě ulice šedesáté. U většiny inzerce nebylo blíže specifikováno číslo budovy, ve které se prostory nacházely. Vzhledem k tomu, že se budovy nacházejí ve výrobním areálu s vyšším zastoupením prostor s využitím pro sklady a výrobu, je vyšší počet nabídky u těchto prostor logický.

Tabulka 14: Databáze pronájmů výrobních prostor (Zdroj: Vlastní zpracování)

Číslo	Lokalita	Plocha (m2)	Konstrukce	Podlaží	Stav	Cena	Jednotková cena	Využití
1	budova 45	470	cihla	1	špatný	27 730	59	výrobní prostory
2	budova 63	1 296	cihla	5	dobrý	37 584	29	výrobní prostory
3	budova 65	191	cihla	3	dobrý	19 100	100	výrobní prostory
4	ulice šedesátá	121	cihla	5	špatný	8 470	70	výrobní prostory
5	ulice šedesátá	189	cihla	4	špatný	14 190	75	výrobní prostory
6	ulice šedesátá	787	cihla	4	špatný	59 025	75	výrobní prostory
7	ulice šedesátá	565	cihla	3	dobrý	44 675	79	výrobní prostory
8	ulice šedesátá	646	cihla	2	dobrý	51 065	79	výrobní prostory
9	ulice šedesátá	670	cihla	1	dobrý	50 250	75	výrobní prostory
10	ulice šedesátá	337	cihla	1	dobrý	28 645	85	výrobní prostory
11	ulice šedesátá	410	cihla	1	dobrý	34 850	85	výrobní prostory
12	ulice šedesátá	2 049	cihla	4	špatný	61 470	30	výrobní prostory
13	ulice šedesátá	620	cihla	1	špatný	18 600	30	výrobní prostory
14	ulice šedesátá	815	cihla	4	dobrý	61 200	75	výrobní prostory

Průměrná jednotková cena výrobních prostor je 68 Kč/m², kde prostory v dobrém stavu mají průměrnou cenu pronájmu 76 Kč/m² a neopravené ve stavu špatném 57 Kč/m². Průměrná nabízená plocha je 655 m².

Kancelářské prostory

V inzercích bylo nalezeno 11 nabídek pronájmu kancelářských prostor. Všechny jsou v revitalizovaných budovách, proto mají hodnocení velmi dobrého stavu. Kancelářské prostory se nabízejí pouze v prostorách výrobního areálu označených v územním plánu červeně se značkou SO.1 jako plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum. Průměrná jednotková cena je 184 Kč/m² a průměrná nabízená plocha je 103 m².

Tabulka 15: Databáze pronájmů kancelářských prostor (Zdroj: Vlastní zpracování)

Číslo	Budova číslo	Plocha (m2)	Konstrukce	Podlaží	Stav	Cena	Jednotková cena	Využití
1	32	90	cihla	9	velmi dobrý	19 990	222	kanceláře
2	32	96	cihla	6	velmi dobrý	15 930	166	kanceláře
3	64	23	cihla	3	velmi dobrý	3 990	173	kanceláře
4	64	23	cihla	5	velmi dobrý	3 990	173	kanceláře
5	64	36	cihla	3	velmi dobrý	5 990	166	kanceláře
6	64	17	cihla	2	velmi dobrý	2 990	176	kanceláře
7	64	17	cihla	3	velmi dobrý	2 990	176	kanceláře
8	64	17	cihla	4	velmi dobrý	2 990	176	kanceláře
9	64	17	cihla	5	velmi dobrý	2 990	176	kanceláře
10	64	180	cihla	5	velmi dobrý	32 990	183	kanceláře
11	64	612	cihla	2	velmi dobrý	144 990	237	kanceláře

Obchodní prostory

Na inzercích ze sledovaného období byly nalezeno 9 nabízených pronájmů obchodních prostor. Všechny tyto prostory se nachází ve výrobním areálu označené v územním plánu červeně se značkou SO.1 jako plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum. Průměrná cena prostor je 299 Kč/m² a průměrná nabízená plocha je 173 m².

Tabulka 16: Databáze pronájmů obchodních prostor (Zdroj: Vlastní zpracování)

Číslo	Budova číslo	Plocha (m2)	Konstrukce	Podlaží	Stav	Cena	Jednotková cena	Využití
1	12	269	cihla	1	velmi dobrý	49 990	186	obchodní prostory
2	12	189	cihla	1	velmi dobrý	94 490	500	obchodní prostory
3	12	113	cihla	1	velmi dobrý	46 990	416	obchodní prostory
4	13	316	cihla	2	velmi dobrý	56 667	179	obchodní prostory
5	13	30	cihla	2	velmi dobrý	8 904	297	obchodní prostory
6	32	57	cihla	2	velmi dobrý	18 990	333	obchodní prostory
7	64	336	cihla	1	velmi dobrý	106 990	318	obchodní prostory
8	64	153	cihla	1	velmi dobrý	35 490	232	obchodní prostory
9	64	92	cihla	1	velmi dobrý	21 490	234	obchodní prostory

Kvůli malému vzorku nabízených pronájmů, nejde jednoznačně toto tvrzení potvrdit. Stav prostor i celkově budovy může na zákazníky působit přitažlivě, nebo odpudivě. Cena prostor ovlivňuje náklady obchodníka.

Skladovací prostory

Skladových prostor bylo v inzercích nalezeno překvapivě málo. Vzhledem k množství budov vedených v územním plánování jako plochy pro výrobu a skladování je tento vzorek dost nízký. Může to být z důvodu absence financí vlastníků nemovitostí k revitalizaci budov a jejich zprovoznění. Průměrná jednotková cena je 63 Kč/m² u opravených prostor. Nabídka pronájmu prostor neopravených bohužel z inzercí nebyla získána.

Tabulka 17: Databáze pronájmů skladovacích prostor (Zdroj: Vlastní zpracování)

Číslo	Budova číslo	Plocha (m2)	Konstrukce	Podlaží	Stav	Cena	Jednotková cena	Využití
21	34	297	cihla	8	velmi dobrý	18 990	64	sklad
22	34	2 734	cihla	9	velmi dobrý	169 990	62	sklad
23	34	257	cihla	8	velmi dobrý	16 490	64	sklad

Důležitými kritérii pro hodnocení prostor skladů jsou určité poloha v areálu a podlaží. Pro některé typy zboží je výhodnější disponovat prostory pro přístup nákladních automobilů. Také bude rozdíl v manipulaci se zbožím v rámci 1. patra a 9. patra. Důležité jsou i plochy prostor a jejich cena.

Parkovací plochy

Inzerce s parkovacími místy byla velmi nízká. V prostorách výrobního areálu se nabízí dva druhy parkovacího stání, a to zastřešené a nezastřešené. Dle vzorku jsou náklady na zastřešené parkovací stání o zhruba 13 Kč/m²dražší.

Tabulka 18: Databáze pronájmů parkovacích ploch (Zdroj: Vlastní zpracování)

Číslo	Lokalita	Plocha (m ²)	Konstrukce	Podlaží	Stav	Cena	Jednotková cena	Využití
38	prostor vedle budovy 34	12	zhutněný štěrk	1		1 500	125	parkovací místo venkovní
39	budova 64	18	beton	1	velmi dobrý	2 490	138	parkovací místo v garáži

U parkovacího místa bude důležitým kritériem lokalita, zastřešení a cena.

4 VLASTNÍ NÁVRH ŘEŠENÍ

Vlastní návrh řešení obsahuje doporučení ke každé analyzované oblasti této práce. Na začátku je vyjádření k oblasti kriminality. Následuje vlastní návrh řešení ze sociologické analýzy, a nakonec z databáze prodejů a pronájmů nemovitostí.

4.1 NÁVRHY Z KRIMINALITY

Z analýzy kriminality bylo zjištěno, že nejvyšší počty spáchaných trestných činů a přestupků se vyskytují v oblasti clusteru A. Tuto oblast tvoří okraj městského centra, kde je vysoký pohyb obyvatel.

V rámci prevence kriminality by se měl klást důraz na revitalizaci oblasti vlakového a autobusového nádraží a parku nacházejícím se na ním. Správným projektem navrhnout prostředí tak, aby nenabízelo útočiště závislým a lidem bez domova. Zvýšila by přehlednost oblasti, aby se zde nenacházela zákoutí s potencionální hrozbou.

V této oblasti bych navrhla zvýšení formální kontroly kriminality v oblasti zvýšením počtu hlídek Policie ČR. Jako opatření bych doporučila provést kontrolu nočního osvětlení v oblasti, aby bylo zajištěna přehlednost ulic. Dále by se vysledovaly místa v areálu, které by byly vhodné k instalaci kamer tak, aby pokryly co největší plochu areálu s nadměrným pohybem obyvatel.

4.2 NÁVRHY ZE SOCIOLOGICKÉ ANALÝZY

Kvůli možné hrozbě přesunu zákazníků v oblasti obchodu a služeb z náměstí Míru do výrobního areálu navrhuji vypracovat studii zaměřenou na využitelnost těchto prostor v případě, že by k takovému přesunu došlo. Jeden ze způsobů využití může být například přeměna v klidnou zónu s kavárnami, restauracemi a bary. Místo by nabízelo snídani, obědy, brunch a večeře. Stalo by se tak místem k setkávání obyvatel, možným místem oslav a třeba i gastrovečerů.

Rozhodně bych zakázala dalších prodej městských pozemků ve výrobním areálu. Město by tím ztratilo zbývající kontrolu nad využitím pozemků. Doporučuji vytvoření jednotného návrhu odpočinkových zón a včlenění více zeleně pro celý výrobní areál. Ochladí se tím městské ulice, které se propojí s přírodou.

Město by mělo více usilovat o revitalizaci co největšího množství výrobního areálu. Vzhledem k tomu, že město nevlastní ani 6 % budov ve výrobním areálu, tak není schopné dostatečně ovlivnit jeho konečné využití. Kvůli této skutečnosti navrhuji zvýšit podporu vlastníkům a kladnou motivací je navést k užší spolupráci s městem. Navrhuji vytvoření společenství vlastníků

budov výrobního areálu, alespoň v rozsahu plánované změny využití pozemků, kde by se město mohlo vyjádřit ke způsobu využití budov. Vytvořila bych způsob podpory majitelů budov tak, aby byli motivováni k členství a spolupráci s městem. Motivací by mohla být například bezplatná spolupráce s úřady na projektování revitalizace budov. Město by mohlo zafinancovat vytvoření univerzálního projektu k této revitalizaci, který by bylo možno aplikovat u všech typů budov. Další možností je vytvoření dotací k využití na revitalizaci při splnění předem definovaných podmínek. Tím by se mohla urychlit přeměna areálu. Město by mělo vytvořit rozsáhlou analýzu prostředí a občanského mínění, aby mohlo majitelům doporučit způsob využití budov.

Pro otázku bydlení ve výrobním areálu bych navrhla zaměřit se prvotně na změnu využití prostor v oblasti a rozšíření občanské vybavenosti. Základem k změně myšlení obyvatel je zrušení výroby v dostatečné ploše, aby nepřipomínala doby každodenní práce. Je potřeba změnit myšlení obyvatel o tomto areálu. Až potom bych v oblasti začala s přestavbou prostor na bytové jednotky. Vzhledem k volné dispozici budov v areálu by byty mohly být navrženy tak, aby umožňovaly případné dispoziční změny v budoucnu. Určitě bych se zde zaměřila na skupiny obyvatel jako jsou jedinci, bezdětné páry, mladé rodiny, studenty a movité občany. V případě růstu počtu studentů ve městě bych přestavěla jednu budovu na studentské centrum, kde by byly koleje se sportovištěm, studovny, restaurací a dalšími prvky. Určitě bych i nějaké prostory využila pro tvorbu luxusního bydlení pro nejbohatší část obyvatel města.

Vzhledem k výsledkům z dotazníku ohledně výkonu práce v areálu, bych doporučila prostory využívat ve společnostech s mladším zastoupením zaměstnanců nebo startupy. Areál je díky svému umístění výborně dostupný všemi typy dopravy, proto neomezuje dostupnost do práce. Díky volné dispozici budov můžou být prostory upravovány dle potřeb využití společnosti jako otevřené kanceláře, malé soukromé kanceláře, zasedací místnosti, přednáškové sály a další.

V zóně 1 výrobního areálu navrhuji zřízení kvalitních restaurací, kaváren a barů s využíváním venkovních zahrádek. Velmi zajímavou investicí pro majitele budov ve výrobním areálu je vytvoření moderního klubu s možností vystoupení různých kapel a umělců, po kterém je ve Zlíně velká poptávka. Rozhodně bych využila dostupnost centra města a vytvořila zde hotel. Určitě by byl plně využíván při konání Barum Czech Rally Zlín, Zlín Film Festivalu, Masters of Rock ve Vizovicích, Vizovického Trnkobraní a dalších.

V zóně 2 bych doporučila vlastníkům revitalizaci budov a následnou přestavbu na kancelářské prostory k pronájmu.

V zóně 3 je využití možné buď k výrobě a skladování, nebo k přestavbě na klidnou zónu určenou k bydlení. Rozhodně bych se ale snažila o zachování hlavních prvků historické architektury Zlína.

4.3 NÁVRHY Z DATABÁZE PRODEJŮ A PRONÁJMŮ NEMOVITOSTÍ

Po analýze bych doporučila vlastníkům nemovitosti zainvestovat do revitalizace prostor k zhodnocení majetku. Při prodeji tato myšlenka sice nebyla potvrzena, ale při analýze pronájmů bylo vidět navýšení ceny u zrevidovaných budov. V případě podpory města skrze změnu využití prostor v územním plánu na městské centrum bych určitě doporučila do budovy zainvestovat. Revitalizaci bych doporučila primárně v zóně 1 a v případě posunutí hranic městského centra bych začala revitalizovat prostory v zóně 2.

4.3.1 Kritéria k posuzování bytových a nebytových prostor

Pro správné hodnocení nebytových prostor jsou navrhnutá kritéria pro každý typ vyskytlí v nabídce města. Tato kritéria jsou uzpůsobena aktuální situaci ve výrobním areálu. V případě zásadních změn se může výběr kritérií změnit.

Byty

Kritériem pro posuzování pronájmu bytu bude v tomto případě cena bytu případně jeho jednotková cena, plocha bytu, dispozice a parkování. Sice v nabídce parkování není ani u jedné inzerce, ale může se stát, že majitel bytu má koupené či pronajaté parkovací místo v blízkosti budovy a nabídne ho k užívání. Taková možnost parkování by v této oblasti byla velmi vhodná. Rozhodně nemá smysl sledovat kritérium budovy, její konstrukce, balkónu, sklepa, výtahu ani PENB, protože jsou tato kritéria u všech bytů stejná.

Výrobní prostory

Kritériem pro hodnocení inzerce u výrobních prostor je lokalita ve výrobním areálu, plocha, podlaží, stav budovy a cena. Poloha prostor pro výrobu je důležitá pro možnou potřebu přístupu nákladních automobilů k objektu. Plocha se odvíjí od potřeby dané výroby. Podlaží může být důležité v případě manipulace s velkými nebo těžkými výrobky. Stav budovy nám může prozradit, kolik by firma musela do prostor investovat, aby vyhovovaly jejím potřebám. Sledování ceny pronájmu je důležité k minimalizaci nákladů na prostory. Určitě bych v této lokalitě nesledovala konstrukci stavby, protože jsou všechny výrobní budovy se stejnou konstrukcí.

Kancelářské prostory

Kritéria pro hodnocení inzerátů jsou zejména plocha, stav a cena. Konstrukce budov nacházejících se ve výrobním areálu je stejná. Stejně tak je v každé vyšší budově dostupný výtah.

Obchodní prostory

Kritéria pro hodnocení inzerce obchodních prostor jsou číslo budovy, plocha, podlaží, stav a jednotková cena. Každá budova má trochu jiný charakter využívání prostor. Například v budově číslo 32 je umístěna Česká pošta s vysokou návštěvností. Budova číslo 64 není umístěna na nejrušnější ulici, a tak tudy neprojde tolik lidí. Naopak má velké parkoviště vedle budovy a umožňuje dojezd zákazníkům autem až k prodejně. Výběr lokality velmi záleží na skupině zákazníků, na kterou chce obchodník cílit. Plocha prostoru záleží na potřebě prodejce. Podlaží může velmi ovlivnit návštěvnost obchodu a myslím, že i ovlivňuje cenu za m².

Skladovací prostory

Důležitými kritérii pro hodnocení prostor skladů jsou určité poloha v areálu a podlaží. Pro některé typy zboží je výhodnější disponovat prostory pro přístup nákladních automobilů. Také bude rozdíl v manipulaci se zbožím v rámci 1. patra a 9. patra. Důležité jsou i plochy prostor a jejich cena.

Parkovací plochy

U parkovacího místa bude důležitým kritériem lokalita, zastřešení a cena.

5 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo zjistit a vyhodnotit pozitivní a negativní vlivy gentrifikace a revitalizace na ceny nemovitostí v lokalitě. K dosažení tohoto cíle bylo potřeba nejdříve popsat a zanalyzovat vybranou lokalitu z pohledu urbanistického a sociologického vývoje. V práci byl popsán historický vývoj města Zlína se zaměřením na výrobní areál bývalých Baťových závodů. Byl zde popsán první urbanistický pohled na město Zlín. Byla to představa spojení efektivní průmyslové výroby s bytovými prostory v dostatečné blízkosti výrobního areálu pro zaměstnance, kteří by zde žili spokojeně a ve spojení s přírodou. Většina obyvatel města pracovala ve výrobním areálu, kde byly po nich vyžadovány nemalé výkony. Primární urbanistický koncept byl lehce narušen kvůli vzniku menších skupin z nemovitostí výrobního areálu, kde není běžně povolen vstup občanům. Narušuje se tím otevřenost a vzdušnost areálu.

Dále byl popsán územní plán města Zlína se záměry města s tímto prostorem. Hlavními cíli jsou rozšíření městského centra do východní části výrobního areálu, postupná revitalizace budov a vytvoření prostor pro rozšíření výukových prostor.

Jako podklady pro hodnocení změn využití staveb byly shromážděny informace o aktuálním využívání budov ve výrobním areálu a data o kriminalitě v oblasti. V informacích o využívání staveb je jejich zařazení do zón definovaných pro lepší orientaci, stav nemovitosti, počet podlaží, vlastník nemovitosti, typ budovy dle katastru nemovitostí, ochrana budovy, vedení plochy v územním plánu, výměra a parcela. Základní zjištění bylo, že město Zlín vlastní pouze 6 nemovitostí ze 106. Tím pádem je jejich vliv na vývoj výrobního areálu minimální. Ve spojitosti s minimálním vlastnictvím bylo navrženo vytvoření společenství vlastníků nemovitostí výrobního areálu k možnému dosažení jejich spolupráce s městem. Tabulka s těmito informacemi je v příloze této práce. Pro zkoumání kriminality v oblasti byla využita pilotní aplikace Ministerstva vnitra a Policie ČR mapa kriminality. Dle zjištěných dat kriminalita v oblasti roste. Nejvíce zaznamenaných přestupků a trestných činů je v oblasti nazvané cluster A, což představuje část areálu se změněným využitím pozemků v územním plánu na městské centrum. V této oblasti bylo doporučeno zaměřit se na problémovou oblast vlakového nádraží, autobusového nádraží a malým parkem nad ním, kde se vytvořil prostor pro setkávání závislých a občanů bez domova. Byla doporučena přednost revitalize těchto prostor.

Dále byla vytvořena sociologická analýza podpořena o dotazníkové šetření. Nejdříve bylo popsáno složení obyvatelstva a občanské vybavení ve městě. Z nasbíraných informací vyplynulo, že je občanské vybavení města spíše základní a částečně i nedostatečné. Příkladem je kultura, sportoviště, obchod a služby. Pro získání přehledu o mínění občanů byl vytvořen online dotazník,

kde byly otázky na využití výrobního areálu. V zóně 1 výrobního areálu dle výsledků analýzy bylo navrženo zřízení kvalitních restaurací, kaváren a barů. Dále by bylo vhodné využití prostor pro zřízení moderního klubu pro koncertování živé hudby a zajímavou investicí pro některého z vlastníků by bylo zřízení hotelu. V zóně 2 bylo doporučeno využití budov na kancelářské prostory a v zóně 3 buď celý areál přeměnit v místo pro bydlení, nebo zanechat toto místo pro výrobu a skladování.

K hodnocení změny cen nemovitostí byly vytvořeny dvě databáze. Jedna s prodejem nemovitostí od roku 2014 a druhá s pronájmem bytových a nebytových prostor za sledované období listopad 2020 až květen 2021. S databázemi byla stanovena kritéria pro posuzování a hodnocení nemovitostí jako poloha, cena, podlaží a další. Z analýzy prodejů nemovitostí se nepodařilo potvrdit myšlenku, že revitalizace zvýší prodejní cenu nemovitosti, kvůli nedostatku provedených prodejů za sledované období. Tato teorie ale byla více vidět na nabízených pronájmech nebytových prostor, kdy prostory v revitalizované budově měli vyšší cenu nájmu. Vyšší cena však nebyla u všech inzercí, a tak by bylo potřeba jich získat více. Rozhodně zde lze sledovat několikanásobné navýšení jednotkové ceny za m² při změně využití prostor z výroby a skladování na prostory kancelářské či obchodní. V tomto směru lze potvrdit několikanásobné navýšení příjmů vlastníka budovy jejíž využití pozemků je zapsané v územním plánu jako městské centrum než jako výroba a skladování.

Obecné pojetí gentrifikace nebylo v této oblasti možné, protože se zde nevyskytují starousedlíci, kteří by byli vlivem revitalizace odsunuti. V práci byl tedy zvolen trochu atypický pohled na možnou gentrifikaci v oblasti firem a investorů. Průmyslové firmy zde byly brány jako starousedlíci a velké společnosti nebo investoři jako skupina zvyšující ekonomiku v oblasti čímž by mohla vytlačit průmyslové firmy z výrobního areálu.

Pro společnost je tato investice do revitalizace a změna účelu využití nemovitostí jak přínosem, tak potencionální hrozbou. Z analýz bylo zjištěno, že revitalizace budov láká obyvatele k návštěvnosti těchto prostor, kde je velmi koncentrovaný podíl občanské vybavenosti. Zároveň při špatném využití těchto prostor nebudou mít obyvatelé důvody k návštěvě. Je potřeba vytvořit širší průzkum názoru obyvatel o využití prostor, aby zde bylo umístěno nové využití účelně pro obyvatele. Nevýhoda vyššího pohybu obyvatel je nárůst počtu zaznamenaných trestných činů a deliktů.

Při revitalizaci a remodelaci území je potřeba stanovení cílů a následné funkčního využití území. Je potřeba rozhodnout o míře přírodnosti a kulturnosti. Je dobré využít racionální postup projektování a výstavby a zajistit co nejmenší náročnost na následnou údržbu.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu: (stavební zákon) : úplné znění po novele č. 83/1998 Sb. : s účinností k 1. červenci 1998. 1. vyd. Praha: Codex Bohemia, 1998. AZ. ISBN 80-85963-62-0.
- (2) TUNKA, Martin. *Obsah územně plánovací dokumentace*. 1. vyd. Praha: ABFARCH, 2003. Stavební právo. ISBN 80-861-6534-5.
- (3) MAIER, Karel. *Územní plánování a udržitelný rozvoj*. 1. vyd. Praha: ABF - Arch, 2008. Stavební právo. ISBN 978-80-86905-47-1.
- (4) HRŮZA, Jiří a Josef ZAJÍC. *Vývoj urbanismu*. Vyd. 2. Praha: Vydavatelství ČVUT, 2002-2007. ISBN 978-800-1037-140.
- (5) JEHLÍK, Jan. *Obec a sídlo: o krajině, urbanismu a architektuře*. Praha: Ausdruck Books, 2013. Edice architektury (Ausdruck Books). ISBN 978-80-260-5399-6.
- (6) PAVLÁSEK, Michal, Eva DVOŘÁKOVÁ, Jan SEMRÁD, Tomáš TELECKÝ, Eduard SMETANA, Petra KOKTAVÁ a Libor VYHNÁLEK. *Divišova čtvrť: vesnička ve městě : vzpomínky, historie a současnost Divišovy čtvrti od jejího vzniku v roce 1925 po současnost*. Brno: Rada pro historii a přípravu 90. výročí vzniku Divišovy čtvrti, 2016. ISBN 978-80-260-9023-6.
- (7) FERENČUHOVÁ, Slavomíra. *Sociologie města 20. a 21. století*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2013. Základy sociologie. ISBN 978-80-7419-162-6.
- (8) JANEČKOVÁ, Lidmila. *Marketing služeb*. 1. vyd. Praha: Grada, 2000. Manažer. ISBN 80-716-9995-0.
- (9) FORET, Miroslav a Jana STÁVKOVÁ. *Marketingový výzkum: jak poznávat své zákazníky*. 1. vyd. Praha: Grada, 2003. Manažer. ISBN 80-247-0385-8.
- (10) Kriminologie. SOŠ Ochrana osob a majetku [online]. Zlín: SOSOOM, 2021 [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://www.sosoom-zlin.cz/media/skripta/kriminologie.pdf>
- (11) Zlín: Areál Svit Zlín (Baťovy závody). *Mapy.cz* [online]. Česká republika: Seznam.cz, 1998 [cit. 2021-06-01]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=17.6498225&y=49.2242140&z=16&l=0&q=zl%C3%ADn&source=base&id=2226359>
- (12) JANOŠÍK, Rostislav, Jiří KOHOUTEK a Ivo KLÁSEK. *Zlín v proměnách času*. Zlín: Ateliér Regulus, 2001. ISBN 80-238-6758-X.
- (13) Architektura. *Turistický informační portál města Zlína* [online]. Zlín: Městské informační a turistické středisko, 2020 [cit. 2021-06-05]. Dostupné z: <http://www.ic-zlin.cz/24982-architektura>
- (14) NOVÁK, Pavel. *Zlínská architektura 1900-1950*. 2., rozš. vyd. Zlín: POZIMOS, 2008. ISBN 978-802-5432-150.
- (15) Územní plán - textová část. *Zlín: Oficiální stránky statutárního města Zlína* [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2021 [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/clanky/dokumenty/7503/jbws7klpm28s-document.pdf>

- (16) PALACKÁ, Alena. *Hlavní výkres - západní část (s legendou)*. In: Zlín: Oficiální stránky statutárního města Zlína [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2021 [cit. 2021-06-01]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/clanky/dokumenty/7503/25f6p0stkjrd-tisk-zlin-hl-a.pdf>
- (17) CIZNEROVÁ, Vanda. *ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č. 3B a 3D: Textová část*. In: Zlín: Oficiální stránky statutárního města Zlína [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2019 [cit. 2021-05-31]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/clanky/dokumenty/8285/r533fa43mhnd-298-text-navrh-ve-zneni-zmeny-03bd.pdf>
- (18) CIZNEROVÁ, Vanda. *ZLÍN - ÚZEMNÍ PLÁN - ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 3B a 3D*. In: Zlín: Oficiální stránky statutárního města Zlína [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2021 [cit. 2021-05-31]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/clanky/dokumenty/8285/b1dc25h6tn1j-298-a-hv-uz-3bd-opr.pdf>
- (19) Hlavní zásady památkové péče v MPZ. *Zlín: Oficiální stránky statutárního města Zlína* [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2021 [cit. 2021-05-31]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/hlavni-zasady-pamatkove-pece-v-mpz-cl-1686.html>
- (20) Mapa rozsahu městské památkové zóny Zlín: *mapa rozsahu MPZ*. In: Zlín: Oficiální stránky statutárního města Zlína [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2021 [cit. 2021-05-31]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/clanky/dokumenty/4417/mapa-rozsahu-mpz.jpg>
- (21) Baťův mrakodrap: *jiná správní stavba - Baťův mrakodrap*. Národní památkový ústav: Památkový katalog [online]. Praha: Národní památkový ústav, 2015 [cit. 2021-05-31]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/batuv-mrakodrap-12750059>
- (22) BAŤŮV MRAKODRAP I JEHO OKOLÍ ZVE K JARNÍ NÁVŠTĚVĚ. In: Zlínský kraj [online]. Zlín: Krajský úřad Zlínského kraje, 2016 [cit. 2021-05-31]. Dostupné z: <https://www.kr-zlinsky.cz/batuv-mrakodrap-i-jeho-okoli-zve-k-jarni-navsteve-aktuality-12979.html>
- (23) Mapa Programu regenerace *MPZ Zlín pro období 2016-2020*. In: Zlín: Oficiální stránky statutárního města Zlína [online]. Zlín: transat architekti, 2015 [cit. 2021-05-31]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/clanky/dokumenty/6467/pr-mpz-2016-2020-mapa-celkova-final-verze.pdf>
- (24) Mapa kriminality. *KRIMINALITA POLICIE.CZ* [online]. Praha: Ministerstvo vnitra a Policie ČR, 2020 [cit. 2021-06-02]. Dostupné z: <https://kriminalita.policie.cz/>
- (25) Obyvatelstvo. *Český statistický úřad* [online]. Zlín: Český statistický úřad, 2020 [cit. 2021-06-04]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xz/obyvatelstvo-xz-obce>
- (26) Seznam škol. *SeznamŠkol.eu* [online]. Česká republika: just4web.cz s.r.o., 2009-2020 [cit. 2021-06-06]. Dostupné z: <http://www.seznamskol.eu/>
- (27) Mapy a schémata *MHD. Dopravní společnost Zlín-Otrokovice, s.r.o.* [online]. Zlín: DSZO, s.r.o., 2020 [cit. 2021-06-03]. Dostupné z: <https://www.dszo.cz/mapy-a-schemata-mhd/>
- (28) Nahlížení do katastru *nemovitostí*. *ČÚZK: Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. Praha: ČÚZK, 2021 [cit. 2021-06-06]. Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Legenda k územnímu plánu města Zlína (Zdroj: Vlastní zpracování dle: (18))	36
Tabulka 2: Legenda k obrázku č. 3 (Výřez z mapy...) (Zdroj: Vlastní zpracování dle: (23))	42
Tabulka 3: Hlavní kriminalisticko - statistické třídy a jejich značení (Zdroj: (24))	44
Tabulka 4: Počty určitých deliktů za dané období v určených lokalitách (Zdroj: Vlastní zpracování)	55
Tabulka 5: Věkové zastoupení mužů a žen (Zdroj: Vlastní zpracování)	56
Tabulka 6: Početní zastoupení obyvatelstva ve Zlíně dle věkových skupin (Zdroj: (25))	56
Tabulka 7: Počet škol registrovaných v městě Zlíně (Zdroj: Vlastní zpracování dle (26))	57
Tabulka 8: Počet studentů ve Zlínském kraji a městě Zlíně (Zdroj: Vlastní zpracování)	57
Tabulka 9: Seznam budov výrobního areálu s cenovými údaji za rok 2014 - květen 2021 (Zdroj: Vlastní zpracování dle (28))	70
Tabulka 10: Přepočet cenových údajů pomocí poměru indexů (Zdroj: Vlastní zpracování dle (28))	71
Tabulka 11: Výpočet ceny nemovitosti bez pozemku (Zdroj: Vlastní zpracování dle (28))	71
Tabulka 12: Vyhodnocovací tabulka (Zdroj: Vlastní zpracování)	72
Tabulka 13: Inzerce bytů k pronájmu (Zdroj: Vlastní zpracování)	74
Tabulka 14: Databáze pronájmů výrobních prostor (Zdroj: Vlastní zpracování)	75
Tabulka 15: Databáze pronájmů kancelářských prostor (Zdroj: Vlastní zpracování)	75
Tabulka 16: Databáze pronájmů obchodních prostor (Zdroj: Vlastní zpracování)	76
Tabulka 17: Databáze pronájmů skladovacích prostor (Zdroj: Vlastní zpracování)	76
Tabulka 18: Databáze pronájmů parkovacích ploch (Zdroj: Vlastní zpracování)	77

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Počet deliktů za rok (Zdroj: Vlastní zpracování)	50
Graf 2: Poměr mezi přestupky a trestnými činy za období 2013-2021 (Zdroj: Vlastní zpracování)	51
Graf 3: Procentuální zastoupení mezi delikty mimo přestupky (Zdroj: Vlastní zpracování)	52
Graf 4: Počet krádeží dle clusteru a roku (Zdroj: Vlastní zpracování)	53
Graf 5: Počet krádeží dle clusteru a roku (Zdroj: Vlastní zpracování)	53
Graf 6: Počet násilné trestné činnosti dle clusteru a roku (Zdroj: Vlastní zpracování)	54
Graf 7: Pohlaví (Zdroj: Vlastní zpracování)	61
Graf 8: Pracovní zařazení (Zdroj: Vlastní zpracování)	62
Graf 9: Místo bydliště (Zdroj: Vlastní zpracování)	62
Graf 10: Místo pracovního/studijního výkonu (Zdroj: Vlastní zpracování)	63

Graf 11: Centrum města Zlína (Zdroj: Vlastní zpracování)	64
Graf 12: Věk (Zdroj: Vlastní zpracování).....	64
Graf 13: Využití výrobního areálu v zóně 1 (Zdroj: Vlastní zpracování)	65
Graf 14: Využití výrobního areálu v zóně 2 (Zdroj: Vlastní zpracování)	66
Graf 15: Využití výrobního areálu v zóně 3 (Zdroj: Vlastní zpracování)	66
Graf 16: Bydliště ve výrobním areálu (Zdroj: Vlastní zpracování)	67
Graf 17: Pracoviště ve výrobním areálu (Zdroj: Vlastní zpracování)	67
Graf 18: Procentuální zastoupení pronájmu bytových a nebytových prostor (Zdroj: Vlastní zpracování)	73
Graf 19: Procentuální zastoupení druhu nájmu nebytových prostor na trhu (Zdroj: Vlastní zpracování)	74

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Poloha města Zlína v České republice (Zdroj: (11))	18
Obrázek 2: Hranice města Zlína v mapě (Zdroj: (11))	19
Obrázek 3: Výrobní areál Zlín (Zdroj: (11))	19
Obrázek 4: Celkový pohled na Zlín, 1746 (Zdroj: (12))	21
Obrázek 5: Celkový pohled na Zlín, 1846 (Zdroj: (12))	22
Obrázek 6: Pohled ze staré elektrárny na první tovární budovu A. a T. Bati (Zdroj: (12))	23
Obrázek 7: Pásová výroba v Baťových závodech (Zdroj: (12))	24
Obrázek 8: Areál Baťových závodů (Zdroj: (12))	25
Obrázek 9: Tovární budovy po bombardování (Zdroj: (12))	26
Obrázek 10: Typický dvojdoměk s rovnou střechou, Zálešná, 1927 (Zdroj: (14))	29
Obrázek 11: Typický dvojdoměk se šikmou střechou, Zálešná, 1927 (Zdroj: (14))	29
Obrázek 12: Dvojdoměk na Zálešné, Zlín, 1927, řez příčný, půdorys patra a přízemí (Zdroj: (14)).	30
Obrázek 13: První typová tovární budova u zlínského nádraží, 1906 (Zdroj: (14))	30
Obrázek 14: Původní typ továrny s cihelnými nosnými zdmi a dřevěnými stropy (Zdroj: (14))	31
Obrázek 15: Baťova cihelna, 1924 (Zdroj: (14)).....	32
Obrázek 16: Výrobní budova o 2-5 podlaží, 1924 (Zdroj: Vlastní zpracování dle (14))	32
Obrázek 17: Regulační plán Zlína, 1947, model (Zdroj: (14))	33
Obrázek 18: Výřez z územního plánu města Zlína 2011 (Zdroj: (16))	34
Obrázek 19: Výřez z územního plánu města Zlína 2020 (Zdroj: (18))	35
Obrázek 20: Mapa rozdělení výrobního areálu na 3 zóny (Zdroj: Vlastní zpracování dle (11)).....	39
Obrázek 21: Mapa městské památkové zóny Zlína (Zdroj: (20))	41
Obrázek 22: Zlínský mrakodrap, 21. budova (Zdroj: (22)).....	42

Obrázek 23: Výřez z mapy programu regenerace městské památkové zóny Zlín (Zdroj: (23))	42
Obrázek 24: Hranice prvního clusteru A (Zdroj: Vlastní zpracování dle (24))	47
Obrázek 25: Hranice druhého clusteru B (Zdroj: Vlastní zpracování dle (24))	48
Obrázek 26: Hranice třetího clusteru C (Zdroj: Vlastní zpracování dle (24))	49
Obrázek 27: Hranice čtvrtého clusteru D (Zdroj: Vlastní zpracování dle (24))	50
Obrázek 28: Schéma sítě DSZO v mapovém podkladu (Zdroj: (27))	59
Obrázek 29: Zjištěné jednotkové ceny v mapě (Zdroj: Vlastní zpracování)	72
Obrázek 30: Mapa výrobního areálu ve Zlíně rozdělena na 3 zóny (pomocný materiál k otázkám č. 7-9) (Zdroj: (11))	90

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Dotazník	89
Příloha 2: Tabulky s aktuálním využitím budov výrobního areálu	93

Využití prostor výrobního areálu v centru Zlína

Tento dotazník slouží k získání dat pro diplomovou práci. Cílem je získat přehled o tom, jak by občané Zlína a jeho okolí rádi využívali prázdné a nevyužité prostory výrobního areálu v centru Zlína.

*** Povinné pole**

Otázka číslo 1:

Jsem: *

(Vyberte jen jednu z možností.)

- Žena
- Muž

Otázka číslo 2:

Jsem primárně: *

(Vyberte jen jednu z možností.)

- ... Student
- ... Pracující
- ... Nezaměstnaný
- ... Na rodičovské dovolené
- ... Důchodce
- ... Jiná

Otázka číslo 3:

Kde bydlíte? *

(Vyberte jen jednu z možností.)

- Ve Zlíně
- V okolí Zlína (do 15 km)
- Mimo Zlín

Otázka číslo 4:

Kde pracujete, nebo studujete?

(Vyberte jen jednu z možností.)

- Ve Zlíně
- V okolí Zlína (do 15 km)
- Mimo Zlín

Otázka číslo 5:

Jako centrum Zlína vnímám: *

(Vyberte jen jednu z možností.)

-Náměstí Míru
-Náměstí Práce
-Zrekonstruovanou část výrobního areálu
-Jiná

Otázka číslo 6:

Do jaké věkové skupiny se řadíte? *

(Vyberte jen jednu z možností.)

-≤ 26 let
-27-44 let
-45+ let

Tato mapa slouží jako podklad pro otázku 7-9.



Obrázek 30: Mapa výrobního areálu ve Zlíně rozdělena na 3 zóny (pomocný materiál k otázkám č. 7-9)
(Zdroj: (11))

Otázka číslo 7:

Jak byste využili prostory bývalého Svitu v zóně 1? (oblast mezi hlavní cestou a vlakovými kolejemi)
*

(Můžete vybrat více možností.)

-Výroba a sklady
-Bydlení

- Obchodní centrum
- Restaurace, kavárny a bary
- Sportoviště
- Parkoviště
- Wellness a hotely
- Aquapark
- Umělecké prostory (výstavy, koncerty, divadlo,...)
- Úřady
- Firmy (služby, kanceláře,...)
- Jiná

Otázka číslo 8:

Jak byste využili prostory bývalého Svitů v zóně 2? (oblast mezi vlakovými kolejemi a řekou) *

(Můžete vybrat více možností.)

- Výroba a sklady
- Bydlení
- Obchodní centrum
- Restaurace, kavárny a bary
- Sportoviště
- Parkoviště
- Wellness a hotely
- Aquapark
- Umělecké prostory (výstavy, koncerty, divadlo,...)
- Úřady
- Firmy (služby, kanceláře,...)
- Jiná

Otázka číslo 9:

Jak byste využili prostory bývalého Svitů v zóně 3? (oblast za řekou) *

(Můžete vybrat více možností.)

- Výroba a sklady
- Bydlení
- Obchodní centrum
- Restaurace, kavárny a bary
- Sportoviště

-Parkoviště
-Wellness a hotely
-Aquapark
-Umělecké prostory (výstavy, koncerty, divadlo,...)
-Úřady
-Firmy (služby, kanceláře,...)
-Jiná

Otázka číslo 10:

Chtěli byste bydlet v areálu bývalého Svitu? *

(Vyberte jen jednu z možností.)

-Ano
-Ne

Otázka číslo 11:

Chtěli byste pracovat v areálu bývalého Svitu? *

(Vyberte jen jednu z možností.)

-Ano
-Ne

Příloha 2: Tabulky s aktuálním využitím budov výrobního areálu

Číslo budovy	Počet podlaží	Vlastník	Typ budovy	Ochrana budovy	Vedení v ÚP	Výměra	Parcela
1	3	Zlínský kraj		pam. zóna	SO1	764	st. 3290
2	3	Dům kultury s.r.o.	stavba občanského vybavení	pam. zóna	SO1	3126	st. 3291/1
3	5	Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně	stavba občanského vybavení	pam. zóna	SO1	1696	st. 3292
4	4	Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně	stavba občanského vybavení	pam. zóna	SO1	2845	st. 9052
11	4	Zlínský kraj	garáž	pam. zóna	SO1	2862	st. 8638
12	3	CREAM SICAV, a.s./Česká republika		pam. zóna	SO1	1762	st. 3294
13	5	13. budova a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna	SO1	4048	st. 3295
14	5	Zlínský kraj	stavba občanského vybavení	pam. zóna	SO1	2187	st. 3296
15	5	Zlínský kraj	stavba občanského vybavení	pam. zóna	SO1	5460	st. 3297
16	2	CREAM SICAV, a.s.	jiná stavba	pam. zóna	SO1 n	456	st. 7225
21	16	Zlínský kraj	stavba pro administrativu	nemovitá kulturní památka/p	SO1	2058	st. 3752
22	3	Stass, a. s.	víceúčelová stavba	pam. zóna	SO1	1766	st. 3303
23	4	Statutární město Zlín	průmyslový objekt	pam. zóna	SO1	1784	st. 3302
31	5	EUC Real Estate a.s.	stavba občanského vybavení	pam. zóna	SO1	1789	st. 3307/1
32	8	CREAM SICAV, a.s./byty v soukromém vlastnictví (32 vlastníků)	víceúčelová stavba	pam. zóna	SO1	1721	st. 3356/1
33	8	Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s./Teplárna Zlín s.r.o./Pronext,a.s.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	SO1	1801, 830, 1952	st. 5623/1, st. 5623/2, st. 5623/3
34	9	CREAM SICAV, a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna	SO1 n	9236	st. 3310
41	3	41. budova s.r.o.	stavba pro administrativu	pam. zóna	SO1 n	2611	st. 3317
42	3	B 42 s.r.o.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	SP	2089	st. 3316
43	5	Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna	V	5616	st. 3315
44	5	TUFO, s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	2178	st. 3314
45	4	Březina Vladimír	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	2648	st. 3313
46	4	KONFORM - Plastic, s.r.o	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	V	3572	st. 3312
51	3	Sedlák Miroslav Ing.	víceúčelová stavba	pam. zóna	SO1 n	1825	st. 3318
52	5	KOMPO ZLÍN s.r.o.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	V	2666	st. 3319
53	3	KOMPO ZLÍN s.r.o./GENICZECH - M, spol. s r.o.	průmyslový objekt/stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	V	1789, 795	st. 3320, st. 6334
54	3	GENICZECH - M, spol. s r.o.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	SP	2449	st. 3321
55	3	TUFO, s.r.o.,	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	2359	st. 3324/1
61	1	Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s.,	stavba technického vybavení	pam. zóna	V	1347	st. 3328
62	2	Alaverdi Asgar Ing. CSc.	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	349	st. 4359
63	5	FLOW TECH, s.r.o.,	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	SP	2409	st. 3327
64	5	B.A.W.R., a.s./CREAM assets, s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	1936, 1816	st. 3325/2, st. 3325/1
71	3	FN Servis a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna	V	2101	st. 3329
72		Kovárna VIVA a.s	průmyslový objekt	pam. zóna	V	2839	st. 3330
73		Kovárna VIVA a.s	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	2149	st. 3331
74		Kovárna VIVA a.s	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	V	1675	st. 3332/1
81	1	ZPS - FRÉZOVACÍ NÁSTROJE a.s./VIVA CV s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	879, 1907	st. 3334/2, st. 3334/1
82		Chytil Ivo, Chytil Ferdinand	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	SP	867, 1239	st. 3333/1, st. 3333/2
83		Kovárna VIVA a.s		pam. zóna	V	5409	st. 3750
91	5	TROJEK 91 s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	1782	st. 3335
92	1	Kovárna VIVA a.s	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	V	3125	st. 3336/1

Číslo budovy	Počet podlaží	Vlastník	Typ budovy	Ochrana budovy	Vedení v ÚP	Výměra	Parcela
7		FAGUS CZ, s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna	SO1 n	1934	st. 2532
8		ZAKOO s.r.o./Váňa Petr/Surý Jan Ing./Petrů Martin/Teplárna Zlín s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna	SO1 n	1483, 187	st. 2531/1, st. 2531/2
17		BARCONT, s.r.o., Teplárna Zlín s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna	SO1 n	1713, 113	st. 2534/1, st. 2534/2
18		KOMPO ZLÍN s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna	SO1 n	1941	st. 2533
28		Teplárna Zlín s.r.o.	jiná stavba	pam. zóna	V	1504	st. 1056
37		Teplárna Zlín s.r.o.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	V	9401	st. 1055
57		GANAS, spol. s r.o.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	V	769	st. 2539
58		Teplárna Zlín s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna	V	2033	st. 8111
65		Březina Vladimír/Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	SP	1937, 271	st. 2543/1, st. 2543/2
66		Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna	V	3207	st. 2544
67		Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna	V	1214, 880	st. 2545/1, st. 2545/2
68		Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna	V	2954	st. 2546
69		Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna	V	3766	st. 3387
75		Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	V	5581	st. 2549/1
76		Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	V	9002	st. 2548
77/78		Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna	V	3878	st. 3756
79		RPD GROUP, spol. s r.o.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	SP	1679	st. 3757
84		HAMAG, spol. s r.o.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	V	2241, 528	st. 2550/1, st. 5140
85		Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s./Kovárna VIVA a.s.,	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	V	12033, 725	st. 3754, st. 9012
93	1	Trelleborg Wheel Systems Czech Republic a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna	V	2323	st. 2551
94	5	Kovárna VIVA a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	1717	st. 2552
95		Kovárna VIVA a.s.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	SP	5033	st. 3753/1
96		CZECHIA LTD, s.r.o.	jiná stavba	pam. zóna	SP	1471	st. 5143
103	5	CREAM SICAV, a.s.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	SP	5643	st. 2553
104	5	SPUR a.s.	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	2065	st. 2554
105		CREAM property, s.r.o./Teplárna Zlín s.r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	2540, 140	st. 2556/1, st. 2556/2
112	1	CREAM assets, s.r.o.,	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	2118	st. 5146
113	5	Institut pro testování a certifikaci, a.s.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	SP	3053	st. 3920
114	3	GUMOTEX, akciová společnost	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	SP	1845	st. 3919
115		RPD GROUP, spol. s r.o.	průmyslový objekt	pam. zóna	SP	1521	st. 3918
122	1	VIZIA a.s.		pam. zóna	SP	451	st. 8465
123	5	CREAM assets, s.r.o.	jiná stavba	pam. zóna	SP	3816	st. 3921
124	2	FOFR Zlín, spol. s r.o./INSTAL A TRUBKY, spol. s r. o.	stavba pro výrobu a skladování	pam. zóna	SP	1206, 876	st. 8656, st. 5148/2

Číslo budovy	Počet podlaží	Vlastník	Typ budovy	Vedení v ÚP	Výměra	Parcela	
246	1	Teplárna Zlín s.r.o.	stavba ubytovacího zařízení	V	443	st. 5634	
255	1	Teplárna Zlín s.r.o.	jiná stavba	V	647	st. 7152	
265	1	FORMA TRADE s.r.o.	průmyslový objekt	SP	332, 183	st. 6095, st. 5538	
266	1	VIZIA a.s.	jiná stavba	DS	1486	st. 5537	
275	1	Venclík Leo		DS/SP	1559	st. 5168	
284	1	CREAM SICAV, a.s.	jiná stavba	DS/SP	634	st. 8387	
285	1	HCM AUTOSERVIS spol. s r.o.	průmyslový objekt	SP	520	st. 5164	
286	1	CREAM SICAV, a.s.	průmyslový objekt	SP	529	st. 5163	
287	1	SVK servis s.r.o.	průmyslový objekt	SP	112	st. 5645	
293	1	Petřík Stanislav RNDr. CSc.	stavba pro výrobu a skladování	DS/SP	643	st. 5161	
294	1	NWT a.s./PARTR reality s.r.o.	stavba pro výrobu a skladování	SP	1848, 1570	st. 5160, st. 5159	
296	1	VIZIA a.s.	průmyslový objekt	SP	1548	st. 5158	
297	1	authentic technology s.r.o.,	průmyslový objekt	SP	1576	st. 5157	
303	1	Petřík Stanislav RNDr. CSc.	průmyslový objekt	DS/SP	702	st. 5156	
304	1	Krátký Zdeněk Ing.	stavba pro výrobu a skladování	SP	1520	st. 5155	
305	1	DAVEX - CZ, spol. s r.o./AGENTURA OSMA a.s.	stavba pro výrobu a skladování	SP	692, 1865	st. 5154/1, st. 5154/2	
309	1	Padrta Lubomír		SP	113	st. 8357	
313	1	SPO spol. s r.o.	stavba pro výrobu a skladování, průmyslový objekt	SP	2733, 440	st. 600, st. 601	
314	1	Baštyřová Hana Ing./handy corp. s.r.o.	stavba pro výrobu a skladování, jiná stavba	SP	2011, 359, 531	st. 500/1, st. 1269, st. 500/2	
315	1	Březina Vladimír	průmyslový objekt	SP	1849	st. 602	
316	1	CREAM SICAV, a.s.	stavba pro výrobu a skladování	SP	1849	st. 603	
317	1	SJM Kučera Petr a Kučerová Petra/SJM Marek Roman a Marková Dana	stavba pro výrobu a skladování	SP	1528	st. 604	
318	1	KOMPO ZLÍN s.r.o.	stavba pro výrobu a skladování	SP	1527	st. 605	
324	1	Alaverdi Asgar Ing. CSc.	průmyslový objekt	SP	1517	st. 499	
325	1	Housa Karel		SP	239	st. 612	
326	1	ROVENIKA s.r.o.	průmyslový objekt	SP	5056	st. 613	
329	1	IMONT, s.r.o.	jiná stavba	SP	706	st. 893	
334	1	Pronext,a.s.	jiná stavba	SP	643, 249, 163	st. 896, st. 1066, st. 1005	
335	1	Pronext,a.s.	jiná stavba	SP	926	st. 895	
337	1	ANC real, a.s.	stavba pro výrobu a skladování	SP	1523, 1546	st. 610/1, st. 610/2	
338	1	FORMA TRADE 338 s.r.o.	jiná stavba	SP	294	st. 1023	
339	1	FORMA TRADE 339 s.r.o.	stavba pro výrobu a skladování	SP	1620	st. 897	